

Revista del Foro Canario



IMPRESA PÉREZ GALDÓS, S.L.U.
Profesor Lozano, 25 · El Sebadal
35008 Las Palmas de Gran Canaria
Islas Canarias · España
I.S.S.N.: 0211-0903
Depósito Legal: G.C. 258 · 1980

**“LOS DERECHOS DE CRÉDITO. SU ACCESO AL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD”**

*Accésit del Vigésimo Certamen del Premio de
Estudios Jurídicos “Foro Canario” 2005-2006,
del Ilustre Colegio Abogados de Las Palmas.*

Don Javier Valentín Peñate

Abogado

“LOS DERECHOS DE CRÉDITO. SU ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”

ÍNDICE

PREFACIO

PARTE GENERAL

1. LA OBLIGACIÓN Y EL DERECHO DE CRÉDITO.
 - 1.1. La obligación.
 - 1.1.1. Concepto y excursus histórico.
 - 1.1.2. La obligación y sus elementos. Especial referencia al elemento personal.
 - 1.2. El derecho de crédito.
 - 1.2.1. Concepto.
 - 1.2.2. Derechos de crédito y derechos reales.
 - 1.2.3. La doctrina obligacionista.
2. REGISTRO DE LA PROPIEDAD E INSCRIPCIÓN REGISTRAL.
 - 2.1. El Registro de la Propiedad.
 - 2.2. Inscripción registral. Precisión conceptual.
 - 2.3. La publicidad registral inmobiliaria.
 - 2.4. Inscripción y publicidad registral.
 - 2.5. Breve referencia a los sistemas registrales en derecho comparado.

PARTE ESPECIAL

3. LOS DERECHOS REALES COMO OBJETO NATURAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
 - 3.1. Los derechos reales. Su traslación al Registro de la Propiedad.
 - 3.2. Actos-Derechos inscribibles.
4. ESPECIAL REFERENCIA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
 - 4.1. Exclusión del los derechos de crédito del panorama registral.
 - 4.2. Acceso al Registro de la Propiedad de los derechos de crédito legales.
 - 4.3. Excursus sobre los derechos personales y la fe pública registral.

4.4. Inscripción de otras figuras jurídicas.

4.4.1. Las prohibiciones de disponer.

4.4.2. Los derechos de tanteo y retracto.

4.5. Derechos de crédito y efectos reales.

4.5.1. Planteamiento general.

4.5.2. Problemática entorno a las denominadas figuras intermedias.

5. CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFÍA

PREFACIO

Mediante el presente trabajo de investigación hemos pretendido abordar una cuestión problemática entorno a nuestro Registro de la Propiedad.

Numerosos son los apuntes que se pueden matizar en este sentido; sin embargo, hemos tomado los derechos de crédito como punto de partida de nuestro análisis.

Los denominados derechos de crédito, personales u obligacionales, por contraposición a los derechos de naturaleza real, están, salvo las excepciones legalmente previstas, excluidos del Registro de la Propiedad. Ésta es la máxima fundamental en la que se inspira nuestra legislación hipotecaria. No obstante, debemos arrancar de la distinción misma entre ambos tipos de derechos pues, como veremos, no siempre es del todo clara. Existen supuestos de dudosa naturaleza; hay autores que niegan las tesis clásicas diferenciadoras entre ambas tipologías; e incluso algunos no ven obstáculos en admitir su inserción en los libros del Registro. Por todo esto, hemos considerado oportuno efectuar un análisis de la cuestión en aras de sintetizar el problema y alentar un diálogo entorno a esta cuestión que no se presenta, ni mucho menos, cerrada.

Estructuralmente, la presente exposición gira sobre dos ejes fundamentales. De un lado, una parte general (en la que nos hemos acercado a determinadas cuestiones que serán fundamentales para nuestro estudio) y una parte especial (en la que nos hemos adentrado en puntos más específicos de la problemática que hemos decidido abordar.)

Partiendo de opiniones doctrinales consagradas, de las soluciones vertidas en el Derecho comparado y de puntuales y concretas referencias históricas, hemos intentado aportar una visión crítica y sintética de numerosos aspectos que se tienen por consolidados y que, ya en los últimos tiempos, la doctrina más moderna viene enjuiciando.

Sin olvidar la jurisprudencia del Tribunal Supremo y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, son continuos interrogantes los que se nos presentan y a los que hemos intentado dar una solución razonable ahondando en aquellos puntos que nos han suscitado problemas y cuya solución no nos parecía del todo adecuada.

Con todo, esperamos poder verter un poco más de claridad sobre ciertas cuestiones que, si

bien la discusión está servida, no deja de presentar contornos difusos.

1. LA OBLIGACIÓN Y EL DERECHO DE CRÉDITO

1.1 La obligación

1.1.1 Concepto y excursus histórico

La obligación se resguarda al abrigo de los conceptos fundamentales del derecho privado. Tal implicación no sólo es debido a que se trata de uno de los pilares de mayor relevancia dentro del estudio de los institutos jurídicos envueltos por una enorme trascendencia e importancia práctica y socio-económica del actual tráfico jurídico (los contratos) sino porque su claro entendimiento y comprensión son esenciales para poder disponer de una vítreo concepción de nuestro sistema jurídico.

Como brevísimo apunte histórico, según ALVARO D'ORS, la obligatio¹ era ya empleada por la primera jurisprudencia clásica de Derecho Romano para referirse a la relación patrimonial entre dos sujetos y amparada por una acción in personam.

Ese vínculo jurídico entre acreedor y deudor nacía en virtud del antiguo negocio de la sponsio. Aunque en la concepción primitiva se entendía que eran las cosas mismas las obligadas, posteriormente, mediante las declaraciones recíprocas de los intervinientes serían éstos quienes quedarían vinculados. Obligación y acción eran dos conceptos inseparables para el Derecho Romano.

¿Qué debemos entender por obligación? Conforme a la definición recogida en el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, se entiende la obligación como el "vínculo que sujeta a hacer o abstenerse de hacer una cosa, establecido por precepto de ley, voluntario otorgamiento o por derivación recta de ciertos actos".

Ya en puridad jurídica, algunos autores han constreñido sus esfuerzos en proporcionarnos algunas definiciones de obligación. En este sentido, POTHIER, la considera como "un lazo de derecho que nos constriñe a dar a otro alguna cosa, o bien, a hacer o no hacer tal o cual cosa". O en palabras de ALBADALEJO², "obligación equivale a deber, pero, en el sentido que importa ahora, obligación significa vínculo jurídico que liga a dos (o más) personas, en virtud del cual una de ellas (deudor) queda sujeta a realizar una prestación (un cierto comportamiento) a favor de la otra (acreedor), para la satisfacción de un interés de éste, digno de protección"

1. Las Instituciones de Justiniano la definían de la siguiente manera: "La obligación es un vínculo jurídico por el que se nos constriñe a cumplir algo según los derechos de nuestra ciudad." I. Ins. 3.13.pr.

2. ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil*, T. II, V. II, 4ª. Ed. Barcelona: Bosch, 1997, p. 13.

Hemos querido tomar como referencia ambas definiciones pues consideramos que, amparándose en un mismo concepto (obligación), destacan dos puntos de interés respecto al mismo.

Por un lado, con la definición de POTHIER, se alude a la obligación desde un punto de vista, si se nos permite denominarlo así, unilateral o personal. Con esta caracterización el centro de atención se encuadra exclusivamente en el deudor, en la prestación a la que éste viene constreñido, esto es, dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Por el contrario, con el punto de vista propuesto por ALBADALEJO, se nos plantea otra cuestión distinta, si bien no menoscabada por la íntima unión que presenta con la misma. Tras apuntar al comienzo de su enunciado esa concepción unilateral o personal a la que nos hemos referido más arriba, este autor destaca en su definición la vertiente relacional. Resalta el vínculo jurídico que une a dos sujetos con intereses contrapuestos.

1.1.2 La obligación y sus elementos. Especial referencia al elemento personal

Dejando a un lado, por no desviar la cuestión de estudio, las muchas características y prescripciones que se han vertido en referencia a la obligación (el vínculo o relación de poder y deber correlativos entre los sujetos, el objeto-prestación-conducta, la causa o razón objetiva de la obligación...), sí consideramos oportuno, al menos mencionar por la relevancia que acarreará para nuestro estudio, el ámbito personal que dimana de la misma.

Así, en la relación obligatoria encontramos a dos sujetos con intereses jurídicos enfrentados. Por un lado, el deudor que sostiene el deber jurídico de realizar una prestación a favor de otro sujeto, denominado acreedor, facultado para exigir de aquél la realización de la prestación debida.

Es en relación a este último (acreedor) cuando aparece el concepto de crédito. En este sentido, se vienen empleando los conceptos obligación y crédito para contraponer estas divergentes

situaciones de los sujetos vinculados (*Deudor-obligación vs. Acreedor-crédito*). En palabras de MIQUEL GONZÁLEZ, se trata de una situación compleja.

De la combinación de ambas expresiones deriva la usual denominación de este campo como *derecho de obligaciones*, entendiendo como tal el conjunto de principios y normas que se articulan entorno al cumplimiento de la prestación debida.

No ha faltado la apreciación formulada por parte de algún sector doctrinal para reivindicar la antonimia que supone este apelativo. Ciertamente, Derecho vs. Obligación parece ser una expresión contradictoria por cuanto revela las dos caras de una misma moneda. ¿A qué se refiere dicha mención? ¿Existe un derecho de obligaciones? Ahondando en una más profusa concreción conceptual, en la práctica forense ha tenido una acogida favorable esta dicción por cuanto no deja lugar a dudas del objeto de estudio. Sin embargo, a nuestro entender, no podemos obviar que sería preferible sustituir este término por otro más preciso que elimine al menos esta dicotomía conceptual.

1.2. El derecho de crédito

1.2.1. Concepto

Nuestro ordenamiento jurídico no proporciona una definición taxativa o al menos precisa de lo que debemos entender por derecho de crédito.

Como apuntamos en el apartado anterior, la expresión derecho de crédito designa la parte activa de la relación obligatoria (ROCA SASTRE³).

Pese a esa inexistencia conceptual en derecho positivo, sí vienen reguladas las obligaciones, y por ende el derecho de crédito, en los art. 1088 y siguientes de nuestro Código Civil. A éstos, se dedican el Libro IV del referido Código, dentro del cual, su Título I se destina a "las obligaciones."

Al margen de la carestía conceptual mencionada, lo que sí nos proporciona nuestra regulación es una descripción de su contenido⁴.

3. ROCA SASTRE, Ramón M^a. *Estudios de Derecho Privado*, T. I. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1948. p. 159.

4. Art. 1088 C.C. "Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa." No obstante, como señala LACRUZ, no todo deber de hacer u omitir constituye una obligación en sentido técnico. Ésta se encuentra referida exclusivamente a las obligaciones que se comprenden dentro del denominado deber jurídico aunque éste es más amplio que aquél como considera DE LOS MOZOS. O en palabras de HERNÁNDEZ GIL, la obligación es algo más que un deber jurídico, porque todas las obligaciones son deberes jurídicos, pero no todos los deberes jurídicos son obligaciones.

Este concepto es, para PEDRO PASTOR Y RODRÍGUEZ-ARIAS, una parte del contenido del orden social. Así, definen el deber jurídico como "la constrictión de carácter colectivo, general y permanente, derivada del orden jurídico positivo establecido en una comunidad de Derecho, que constriñe al sujeto miembro de ésta a obrar de acuerdo con aquel orden... situándole respecto a éste en una posición jurídico-objetiva y pasiva."

La obligación es, al igual que el deber jurídico, una constrictión jurídica. Sin embargo, el deber jurídico posee un carácter objetivo, mientras que en la obligación prevalece el aspecto subjetivo puesto que la relación entre los sujetos deudor-acreedor es el eje central de la misma.

Basta una primera lectura de los artículos mencionados para percibir que esta regulación normativa presenta un marco de disposiciones de *ius cogens*. Por este motivo, las partes no pueden alterar según su criterio o libre albedrío, las cualidades apostadas en el mismo, sino que vienen establecidas como de debido cumplimiento.

La seguridad del tráfico jurídico juega un papel fundamental en este punto. Y es que la materia que venimos estudiando sustenta uno de los pilares fundamentales de cualquier sistema social contemporáneo⁵. Todo el impresionante devenir de transacciones y desplazamientos patrimoniales que presenciamos a diario se verían seriamente mermados si no interviniera la capacidad coercitiva del Estado dirigida a salvaguarda los intereses en juego.

Ya la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 se hacía eco de esta cuestión: "(...) *la condición más esencial de todo sistema hipotecario, cualesquiera que sean las bases en que descansa, es la fijeza, es la seguridad de la propiedad (...)*"

Este principio de seguridad jurídica (recogido por nuestra Constitución Española de 1978, en su art. 9.3 –nada más y nada menos que en su Título Preliminar–, estableciéndolo como principio esencial de nuestro ordenamiento jurídico, entre otros, y aplicable a todos los ámbitos del Derecho) ha sido delimitado por el intérprete supremo de la Carta Magna.

En palabras del Tribunal Constitucional, el principio de seguridad jurídica, "*si bien no puede erigirse en valor absoluto (...) sí protege, en cambio, la confianza de los ciudadanos (...)*" (STC 159/1990)⁶.

El VIII Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Buenos Aires en 1989 recogía entre sus conclusiones la siguiente referencia: "*La seguridad jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, por ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico*

sobre los mismos. Los registros jurídicos de bienes, en los términos proclamados por los Congresos de Buenos Aires de 1972, de México de 1980 y de Roma de 1982, sobre su organización y principios, contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales."

Pese a que por el objeto de nuestro estudio, nos interesa fundamentalmente, el ámbito privado de las relaciones entre los individuos, no debemos pasar por alto algunas consideraciones de interés a este respecto relativas a tal principio. FERNÁNDEZ-GALIANO admite que la seguridad que el Derecho debe proporcionar no es la estrictamente personal, sino una seguridad del hombre en convivencia. Va a constituirse como fundamento del orden social.

En palabras de DíEZ-PICAZO, se debe matizar la consideración de seguridad jurídica cuando se estudia en su relación con el tráfico jurídico: la seguridad del tráfico jurídico. Si bien aquel principio supone, per se, el conocimiento y certidumbre acerca del sistema normativo aplicable, cuando se presenta anexionado a la concepción del tráfico jurídico, supone la protección de la buena fe y la confianza razonable suscitada objetivamente por una situación jurídica aparente.

1.2.2. Derechos de crédito y derechos reales

Una vez efectuada una alusión a los derechos de crédito, al menos someramente y en el aspecto que a nosotros aquí nos interesa, deviene necesario el estudio de otra clase de derechos: los de naturaleza real. Realizaremos un estudio de este último tipo en los epígrafes que continúan. No obstante, en esta sede expondremos algunas consideraciones por cuanto toca a su relación con los derechos de crédito.

La distinción de ambas clases de derechos proviene del estudio de los glosadores que partieron de las ideas romanas de *actio in rem* y *actio in personam*. El Derecho Romano no distinguía conceptualmente las categorías de derecho real y derecho personal.

La Escuela clásica consideraba el derecho real como una relación directa del sujeto con la

5. La referencia que hemos vertido referente a la importancia que las obligaciones representan en el actual tráfico jurídico no debe entenderse estrictamente como tal. Partiendo de que el estado presente del derecho de obligaciones tiene su origen en el Derecho Romano y siendo acogido posteriormente en el Code de Napoleón por obra de DOMAT Y POTHIER y de ahí su expansión a los códigos de su misma esfera, ya en Roma existía toda una amalgama de los más diversos mecanismos en aras de que las obligaciones asumidas fueran cumplidas. Así por ejemplo, en caso de que el deudor no llevara a cabo la prestación debida, a través de la *manus iniectio* se concebía un sistema de responsabilidad con el propio cuerpo. Será la *Lex Poetelia Papiria* del año 326 a.C. la que sustituya tal régimen por el de sometimiento de los bienes del deudor. Se evoluciona así de una vinculación personal hacia una de carácter patrimonial.

6. Como analizaremos más concretamente en el ámbito registral, existe una importante Sentencia de 20 de septiembre de 1993 que estudia el principio de seguridad jurídica en el panorama hipotecario.

De este modo, este principio se configura como presupuesto de previsibilidad y efectividad del ordenamiento jurídico y postulado estructural del mismo.

cosa, que tenía como máximo exponente los derechos de persecución y preferencia.

Posteriormente, algunos autores destacaron como nota esencial del derecho real la existencia de un sujeto pasivo universal, e incluso algunos llegaron a negar la diferencia entre derecho real y personal, como estudiaremos en las páginas que siguen.

BEKKER alude, en el ámbito de los derechos reales, a un elemento interno y otro externo. Aquél lo emplea para destacar la relación entre el individuo y la cosa, mientras que éste haría referencia a la oponibilidad erga omnes predicable de los derechos reales.

En cuanto a este último extremo, ya ATARD consideraba que con la expresión *erga omnes* nos referimos a derechos "*persegüibles donde quiera que vayan a parar las cosas*".

En palabras de J. W. HEDEMANN⁷, que a priori podrían parecer en cierto modo arcaicas, "*el derecho de cosas sirve a la dominación de los bienes terrenales, sin la cual la vida del hombre es imposible*." Sin embargo, en la obra que hemos estudiado de este Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Berlín entorno al BGB, presta especial importancia a la relación entre los objetos tangibles y los derechos reales, circunscribiendo el objeto de éstos, a aquellos.

Los derechos de crédito y los derechos reales se configuran como derechos de carácter patrimonial. Una de las diferencias fundamentales entre ambos estriba en el objeto sobre el que se constituyen. El derecho de crédito tiene como objeto directo la conducta determinada de una persona (deudor) por lo cual le es exigible a éste tal prestación o comportamiento. El derecho real tiene como objeto la cosa misma y no necesita la cooperación de persona alguna para obtener los rendimientos que la cosa produzca.

En el derecho de crédito se establece una relación biridireccional entre dos sujetos (deudor-acreedor), mientras que el derecho real se caracteriza por el deber general de respecto hacia la cosa objeto de aquel (ya la STS 21 noviembre de 1929 destacaba estos extremos).

Otras críticas doctrinales en la diferenciación de ambos tipos de derechos se han centrado en el análisis de sus características. Las ideas de inmediatez –el poder del titular del derecho real es inmediato sobre la cosa, surge un derecho de señorío directo–, reipersecutoriedad y absolutividad del derecho real han sido matizadas por algunos estudiosos. Así, GINOSSAR considera que la distinción entre derecho real y personal no se basa en la inmediatez de aquél, sino en el ámbito del poder: los sujetos pasivos en el derecho real son quienes en un momento determinado sean propietarios de un bien.

Con todo esto, VALLET DE GOYTISOLO ha estudiado críticamente la distinción clásica entre derechos personales y reales⁸. Considera este autor que todas las relaciones jurídicas no son encuadrables en estas dos categorías básicas; que las notas características de unos y otros no siempre son pregonables de estos; que no todo derecho inscrito es real ni adquieren esta naturaleza en virtud de la inscripción⁹; que no sólo es deseable la inscripción de los derechos reales¹⁰; que no es posible separar los elementos personales de los reales en una relación jurídica. Propone que la plenitud de la relación jurídica es la que debe ser inscrita con independencia de los caracteres reales o personales que la integren.

La tesis de VALLET DE GOYTISOLO supone un giro radical en la concepción clásica distintiva de ambas figuras. Tiemblan con ella los cimientos de la teoría hasta hoy consolidada.

Una interesantísima y extensa crítica a la concepción de este autor, y por supuesto con ella a GIORGIANNI, es la que expusiera ROCA SASTRE¹¹ en su Derecho Hipotecario (T. II). Cual ardua batalla dialéctica, este último hipotecarista intenta dar respuesta, uno por uno, a los distintos extremos apuntados en la teoría del autor ítal y su seguidor español. Señalamos a continuación algunas cuestiones significativas.

Parte de las consideraciones vertidas por GIORGIANNI en las que califica de envejecida la teoría clásica¹²; recrimina la presencia de los caracteres tradicionales atribuidos a los dere-

7. HEDEMANN, J.W. *Derechos Reales*. Vol. II. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1955.

8. Siguiendo la teoría propuesta por GIORGIANNI, principalmente en su estudio "*Novissimo Digesto Italiano*" de 1960.

Vid. VALLET DE GOYTISOLO, Juan. *Estudios sobre derecho de cosas y garantías reales*. Barcelona: Colección Nereo, 1992, p. 97 y ss.

9. Nos dice VALLET DE GOYTISOLO que "*no está certeramente enfocado el planteamiento conceptualista de la equivalencia entre derecho real inmobiliario y derecho inscribible, de una parte, y entre derecho personal y derecho no inscribible de otra*."

10. Sobre esta cuestión profundizaremos en el epígrafe 4.4 Derechos de crédito y efectos reales.

11. ROCA SASTRE, Ramón M^a. *Derecho Hipotecario*. T. II. 6^a Ed. Barcelona: Bosch, 1968, p. 618 y ss.

12. Frente a esto, ROCA SASTRE concluirá dirigiéndose con contundencia contra los autores que achacan tal calificativo a la teoría clásica. Afirma con GORLA que las generalizaciones excesivas, en ocasiones, aportan clasifica-

chos reales, así como niega que aquellos sean exclusivos de éstos. Sólo cabe distinguir, en palabras del italiano, los derechos patrimoniales según la diversidad de estructura del poder puesto a disposición de su titular pero, en ningún modo, reducir éstos a dos categorías únicas.

Con todo, ROCA SASTRE concluye su extensa crítica sentenciando que ambos autores han aprovechado la veta por la que se han podido colar excepcionales derechos personales en el Registro de la Propiedad, pero que ello no es suficiente para alterar la distinción entre estos dos tipos de derechos que venimos estudiando, ni mucho menos, atribuir la posibilidad de que el Registro opere el cambio en la naturaleza jurídica de un derecho por el sólo acto de ingresar en sus libros.

Efectivamente, como apuntara AMORÓS GUARDIOLA¹³, la distinción clásica derechos reales-personales todavía vigente en la terminología de nuestra legislación, no es suficientemente adecuada para determinar el ámbito de lo inscribible. Se trata de una "*distinción dogmática, opinable, imprecisa y variable*", no siendo siempre fácil caracterizar un derecho como real o personal¹⁴. Fuera de los casos típicos de derechos reales, existen supuestos dudosos en los que la distinción clásica no es plausible para determinar la inscribibilidad de una situación cuya trascendencia real no es claramente perceptible¹⁵. En este mismo sentido, PAU PEDRÓN (con ROCA SASTRE) nos dice que no se puede distinguir nitidamente la línea divisoria entre derechos reales y derechos personales: hay una zona gris de tipos intermedios (en ésta sitúa, por ejemplo, los

derechos convencionales de adquisición preferente a los que aludiremos posteriormente.)

Entorno a estos apuntes diferenciadores de una categoría y otra, han surgido numerosas teorías que tratan de aunar o, por el contrario, mantener las pretendidas diferencias, entre ambos conceptos jurídicos. Las exponemos a continuación.

1.2.3 La doctrina obligacionista¹⁶

Los partidarios de esta tesis también denominada personalista (ROGUIN, PLANIOL, DEMOGUE, THON, PROZZI, AZCÁRATE...) mantienen que no es posible distinguir derechos personales y reales puesto que de estos últimos no se puede suponer una relación entre una persona y una cosa (con KANT). Lo que caracterizaría al derecho real sería una obligación general de abstención que denominan *obligación pasiva universal*.

No han faltado las críticas a esta doctrina. Así, los autores (DE CASTRO, ROCA SASTRE) han manifestado las siguientes, a saber:

a) La denominada obligación pasiva universal no es una obligación en sentido técnico sino una simple manifestación del deber de no hacer daño a nadie.

b) Puesto que a cada derecho se atribuye un conjunto de facultades, no es baladí diferenciar ambos tipos de derechos según su contenido.

c) El propio derecho positivo establece una distinción para ellos con un régimen jurídico diferenciado.

... ciones artificiosas que han mermado la ciencia del Derecho privado, llegando a sembrar el confusionismo y la desorientación. No obstante, en palabras de ROCA SASTRE "*es bastante fácil despotricar de creaciones antiguas, pero lo difícil es lograr que lo nuevo sea fundado.*" Resulta, cuando menos, llamativo y, sin lugar a dudas, logra concentrar la atención del lector, la ácida crítica del hipotecarista catalán.

13. Vid. ALBADALEJO, Manuel (dir.). *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. T. VII. V. II. 2ª Ed. Comentario al art. 605 elaborado por Amorós Guardiola, Manuel. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1990, p. 326 y ss.

14. En este mismo sentido, CHICO Y ORTIZ considera que "*en el Registro de la Propiedad no solamente se inscriben derechos reales, sino que hay casos en los que la Ley admite a inscripción, sin que la misma prejuzgue su naturaleza real, y de otra parte, los caracteres que perfilan tradicionalmente el derecho real no son tan absolutos que puedan ser utilizados correctamente en una pretendida distinción.*"

Vid. CHICO Y ORTIZ, José M^a. *Estudios sobre derecho hipotecario*. T. I. 4ª Ed. Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 356.

15. LEOPOLDO ALAS Y ROYO MARTÍNEZ abordaron esta problemática en sus estudios desde otra perspectiva (derechos registrables y no registrables), intentando así superar la dicotomía derechos reales y personales.

En este sentido, AMORÓS GUARDIOLA hace referencia a la denominación derechos oponibles -los que producen efectos frente a terceros y están dotados de publicidad fundamentado en una previa determinación legal- y no oponibles -los que adolecen de tal carácter.

Vid. ALBADALEJO, Manuel (dir.). *Comentarios...* op. cit., p. 327.

16. Esta teoría surge como reacción a la teoría clásica que empleaba los caracteres de inmediatez y absolutividad en la distinción derechos reales-derechos personales. Entre ambas doctrinas (clásica y obligacionista) surge una teoría ecléctica auspiciada en Francia por RIGAU y, posteriormente, continuada por PLANIOL. Éste pretendió deshacerse de las exageraciones que tenían la vertiente clásica. Según el criterio de ROCA SASTRE, de la concreción ecléctica surge "*lo más aproximado a la verdad.*"

Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^a. *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 617.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS¹⁷, partiendo del régimen jurídico que los diferencia, considera de vital importancia práctica la distinción entre derechos reales y derechos personales. De este modo, señala algunos conceptos que entran en juego en este ámbito y que por su trascendencia no pueden ser obviados.

Según este autor, la noción de orden público es de capital importancia en este extremo. Los derechos reales adolecen de la autonomía de la voluntad reconocida para los derechos personales (art. 1255 CC). La razón de esta dicotomía versa en la capacidad de los derechos con trascendencia real para producir efectos frente a terceros y la calificación del estatuto jurídico de los bienes sobre los que se establece.

Profundizando en la distinción, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS alude a:

a) Los distintos modos de adquisición (para el derecho real no basta el contrato, junto con la exclusión de la usucapio para los derechos obligacionales; mayor independencia de los derechos reales respecto del título constitutivo.)

b) Los distintos modos de extinción.

c) La posesión íntimamente relacionada con los derechos reales y la publicidad de ambos (cuestión que estudiaremos en las páginas siguientes.)

d) Cuestiones de titularidad (la cotitularidad de derechos reales implica comunidad, mientras que para los derechos personales se establece la mancomunidad.)

e) Los criterios para determinar la jurisdicción y competencia en Derecho Internacional Privado de unos y otros es distinta.

2. REGISTRO DE LA PROPIEDAD E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

2.1 El Registro de la Propiedad

En palabras del Tribunal Supremo en sentencia de 4 de marzo de 1997, se trata de un "organismo del Estado a quien incumbe la función registral referente a la propiedad inmueble, es

decir, la función pública por la que se proclaman oficialmente las situaciones jurídicas actuales de los bienes inmuebles"¹⁸.

Sin obviar la trascendencia práctica de tal institución, y habiéndose concebido como medio técnico de la publicidad inmobiliaria, el Registro de la Propiedad es el cauce idóneo para contribuir a la efectividad de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario¹⁹.

En el ámbito conceptual y en aras de una mayor precisión, algunos autores han destacado una triple vertiente del Registro de la Propiedad. Así, por un lado, ROCA SASTRE señala tres acepciones:

a) Como institución jurídica.

b) Como oficina.

c) Como conjunto de libros.

Por otro lado, HERNÁNDEZ GIL²⁰, lo percibe como:

a) Institución jurídica.

b) Oficina.

c) Servicio público.

A propósito del cariz de servicio público, LÓPEZ MEDEL nos proporciona una concreta acepción: "El Registro de la Propiedad como aquel servicio público de carácter esencial y jurídico que tiene por objeto la publicidad de determinadas situaciones jurídicas por medio de la inscripción obligatoria o constitutiva de los derechos reales, como regla general sobre inmuebles, en razón al la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, del la cual es destinataria la sociedad, a la vez que se satisface el interés particular de los individuos, estando a cargo de funcionarios públicos, técnicos en Derecho con facultades de índole jurisdiccional, a los fines, por medio de la calificación, de la justicia registral."

Al margen de las consideraciones doctrinales que contribuyen a clarificar el panorama normativo, nuestro derecho positivo nos da algunas certeras premisas que permiten acercarnos con decisión a dicho instituto²¹.

17. Vid. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. 3ª Ed. Madrid: Centro de Estudios Registrales. 1999. p. 59.

18. El Estado tiene competencia exclusiva en la ordenación de los Registros (art. 149 CE). No obstante, los Estatutos de Autonomía tienen ciertas atribuciones en este ámbito (nombramiento de los Registradores de la Propiedad de conformidad con las leyes del Estado -v.gr. art. 12.3 EA País Vasco, art. 24.1 EA Cataluña, art. 28 EA Canarias...-; intervenir o participar en la fijación de las demarcaciones -v.gr. art. 12.2 EA País Vasco, art. 24.2 EA Cataluña, art. 28 EA Canarias...-).

La caracterización como bien inmueble se entenderá conforme a lo dispuesto en el art. 334 del CC.

19. Vid., nota al pie n. 6.

20. Vid. HERNÁNDEZ GIL, Francisco. *Introducción al Derecho Hipotecario*. 1ª Ed. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1963, p. 10.

21. Art. 605 del C.C y art. 1.1 LH "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos

El Registro de la Propiedad presenta, por tanto, como finalidad última, la consecución de la seguridad en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles²². Y ha sido este tipo de bienes, precisamente, los inmuebles, pues históricamente eran los que presentaban una verdadera importancia económica. Sin embargo, hoy día, ya no se puede predicar esta aseveración de manera tan tajante. En ocasiones, determinados bienes muebles tienen valor muy superior a bienes inmuebles. Algunos de ellos se rigen por registros especiales (aeronaves, buque –éste viene siendo considerado como bien mueble, pese a que puntualmente a efectos de la Ley de Hipoteca Naval tenga naturaleza opuesta como confirma reiteradamente la jurisprudencia; entre otras, STS 27 de noviembre de 1981, Sala de lo Contencioso-Administrativo ...)

2.2 Inscripción registral. Precisión conceptual

La doctrina hipotecarista ha venido empleando indiferentemente ciertos conceptos relativos a la inscripción en aras de una mayor claridad expositiva.

No obstante, a decir verdad, no han faltado los intentos por sistematizar la pureza conceptual en este campo, y es por esta razón, por la cual consideramos oportuno realizar una somera alusión a este respecto.

Así, nos encontramos en primer lugar con los conceptos de inscripción y asiento registral. Si bien han sido empleadas ambas locuciones como formas homónimas, partiendo incluso de algunas aseveraciones de derecho positivo que se han pronunciado en este sentido²³, no podemos desdeñar algunas diferencias entorno a ellas. Como

... *y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles*" Originariamente, esta definición aparece el art. 605 del CC y posteriormente pasará al art. 1 LH conforme a la redacción de 1909, no así, en la primigenia Ley Hipotecaria de 1861, pese a que se pudiera inferir de su articulado. En palabras de AMORÓS GUARDIOLA, el artículo 605 del CC alude a la finalidad que persigue el Registro de la Propiedad –dotar de publicidad a determinados actos y contratos–, más que al elemento objetivo –objeto de la inscripción o de la publicidad registral– pretendido por tal institución.

Vid. ALBADALEJO, Manuel (dir.). *Comentarios...*, op. cit., p. 296.

El art. 605 del CC ha sido criticado por varios autores. Entre ellos, ROCA SASTRE entiende que la equiparación inscripción- anotación supone una falta de rigor técnico, junto con la referencia incompleta que de su contenido presenta, dicho precepto.

AMORÓS GUARDIOLA estima que conviene valorar favorablemente dicho precepto por la sencillez con la que concreta la finalidad perseguida por esta institución.

Además de la Ley Hipotecaria que desgrana las instituciones registrales a lo largo de los 329 artículos que conforman su contenido (a la que se deben añadir las distintas disposiciones transitorias y final, así como los 624 artículos y otras tantas disposiciones del Reglamento de Ejecución) también el Código Civil dedica algunos preceptos a este organismo del Estado. Ciertamente es que la regulación del Código es parca donde las haya (sólo cuatro artículos, a saber, los comprendidos entre los art. 605 a 608, ambos inclusive). La ubicación de estos preceptos se incardina dentro del estudio del Libro II dedicado a los bienes y la propiedad, siendo el Título VIII el dedicado al Registro de la Propiedad.

Sin embargo, las escuetas menciones vertidas en dichos preceptos tienen una justificación de origen histórico. La prioridad temporal de la Legislación Hipotecaria (1861) frente al Código Civil (1889) hacían innecesaria una doble regulación, pues en la primera de las normas mencionadas ya se había elaborado un estudio pormenorizado de la materia.

Como precedentes legislativos del art. 605 del CC, no hallando antecedentes prelegislativo alguno, SCAEVOLA hace referencia a la Ley 1ª, Título XVI, Libro 10 de la Novísima Recopilación. En ésta, para evitar numerosos pleitos derivados de la ocultación por parte de los vendedores de los gravámenes que pesaban sobre bienes inmuebles, mandaba que "en cada ciudad, villa o lugar donde hobiere cabeza de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades susodichas (...)".

Vid. SCAEVOLA, Quintus Mucius. *Código Civil*. T. X. 5ª Ed. Madrid: Instituto Editorial Reus, 1947, p. 829 y ss.

En los derechos forales también existían algunos referentes a esta cuestión. En Cataluña, precisamente por orden de una Pragmática de Pedro III, se creó una anotación de los bienes de los criminales para evitar, de este modo, su ocultación. En Aragón, los Jueces ordinarios gestionaban un libro relativo a las compras de los bienes.

En lo que a las legislaciones antiguas se refiere, en Grecia, las columnas de los edificios y los mojones en el campo eran considerados como pública advertencia de los gravámenes del bien. En Roma nos encontramos con el Tabelión –encargado de redactar las actas jurídicas y los convenios entre los particulares– que daba fe pública a las relaciones jurídicas.

22. MONREAL VIDAL apunta otros fines del Registro de la propiedad, a saber: fortalece el crédito territorial; facilita el desarrollo de la política agraria y urbanista pues permite el conocimiento de la situación jurídica de los bienes inmuebles; proporciona información a través de sus medios de publicidad (exhibición, notas simples y certificación); sirve de utilidad a la Administración con fines estadísticos acerca de la contratación inmobiliaria (hipotecas, ventas...); contribuye a la efectividad de determinados impuestos en una tarea auxiliar (sucesiones, transmisiones...)

Vid. MONREAL VIDAL, Luis Fco. *Práctica Registral*. Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2004, pp. 47-48.

23. El art. 41 RH: "En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos registrales o inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales hay de referencia: anotaciones preventivas y notas marginales." El precepto transcrito utiliza una conjunción –con la equivalencia que esto supone gramaticalmente–, para referirse a los asientos registrales y a las inscripciones. Parece referirse a que cualquier apunte vertido por el funcionario encargado del Registro puede ser denominado con ambas acepciones.

bien adujera LASARTE²⁴, la inscripción constituye la especie –de mayor relevancia, sin lugar a dudas–, en cuanto el asiento registral se conforma como el género de aquella.

De este modo, en palabras de este autor, “la inscripción es la única acotación registral tendencialmente permanente, en cuanto es el asiento idóneo para incorporar al Registro una vicisitud jurídico-real de carácter definitivo (mientras el titular del derecho objeto de publicidad no decida lo contrario). Los restantes tipos de asientos registrales se encuentran al servicio y en dependencia de la propia inscripción; son puramente instrumentales como regla general.” El profesor LASARTE no deja lugar a dudas, la inscripción es el concepto fundamental entorno al cual gira nuestro sistema registral.

En similares palabras, ROCA SASTRE asevera que “la inscripción es un asiento principal definitivo y de carácter positivo que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar de un modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario.”

Este autor, como apuntáramos más arriba, critica la equiparación de los conceptos inscripción y anotación referidas en el art. 605 del CC.

Ya BARRACHINA Y PASTOR²⁵, en su obra de 1910 nos proporcionaba una curiosa definición del término inscripción. Fue extraída de un artículo forense que, al parecer, causó gran impacto al autor por su belleza. Aquí era enunciado el concepto inscripción como “la promulgación del derecho en el Registro, para que, conocido de todos, por todos sea respetado.” Concluye BARRACHINA Y PASTOR que al contrastar tan sugerente definición con la ley positiva, le causó gran decepción pues “(...) el respeto que infunde la inscripción a los derechos puestos bajo su salvaguardia, no es entero, ni casi absoluto, a menos que el interesado en ella funde su derecho en calidad de tercero de segundo grado, con ciertas salvedades (...)”.

MEDINA DE LEMUS²⁶ considera que ante estas denominaciones hubiera sido preferible

emplear otras como inserción o incorporación. De aquellas, critica su inoperancia técnica pues existen otros supuestos como las anotaciones preventivas, nota marginal, cancelación...

SANZ FERNÁNDEZ²⁷ estudia en su obra los conceptos *objeto de inmatriculación* y *objeto de inscripción*. Precisa que en nuestro ordenamiento jurídico ambas nociones no se encuentran tan nítidamente diferenciadas como ocurre en el sistema germano. Concluye este autor que objeto de inmatriculación será la finca, mientras que objeto de inscripción serán los actos y contratos referentes a derechos reales sobre aquella.

2.3. La publicidad registral

Si bien nuestro ordenamiento jurídico, y particularmente la legislación hipotecaria, no proporciona expresamente un concepto de publicidad registral, podemos encontrar en el derecho comparado, concretamente en Italia, vanguardia en los intentos por elaborar una teoría unitaria sobre la publicidad, algunas menciones a esta cuestión.

En este sentido, ya PUGLIATI destacaba el concepto de *difusión hacia terceros* del contenido publicado. Igualmente, podemos encontrar en CORRADO una definición de publicidad: “*declaración señalativa que proviene de órganos públicos y está dirigida a poner de manifiesto la existencia de hechos idóneos para producir modificaciones que pueden interesar a la generalidad de los ciudadanos.*”

GARCÍA GARCÍA nos ofrece una definición de publicidad registral, tras destacar la concepción de la misma como una exteriorización continuada, no intermitente ni esporádica (a diferencia de la notificación). La entiende como “*la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general erga omnes con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada.*”

En relación con estos efectos jurídicos producidos por la publicidad, MANZANO SOLANO²⁸ ha manifestado que “*la publicidad, por sí misma,*

24. Vid. LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. *Principios de Derecho Civil*. T.V. Propiedad y derechos reales. T.V. Segunda parte. 2ª Ed. Madrid: Trivium, 2001, p. 401 y ss.

25. BARRACHINA Y PASTOR en 1910 vierte una hermosa consideración respecto a nuestro sistema registral y sus orígenes: “*nuestro sistema va sacudiendo el peso histórico del eclecticismo en que al nacer fue entregado; rompe las ligaduras que le sujetaba a las tradiciones y costumbres añejas y busca directamente en la coexistencia armónica de los derechos, con castigo al fraude y a la pereza, las garantías puestas bajo el amparo de la inscripción (...)*”.

Vid. BARRACHINA Y PASTOR, Federico, *Derecho Hipotecario y Notarial. Comentarios a la Ley Hipotecaria*. T.I. Castellón: Est. Tip. de J. Armengot, 1910, pp. 28-29.

26. Vid. MEDINA DE LEMUS, Manuel, *Derecho Civil de bienes. Derechos reales e inmobiliario registral*. T. II. Madrid: Dykinson, 2003, p. 261.

27. Vid. SANZ FERNÁNDEZ, Ángel, *Instituciones de Derecho Hipotecario*. T. II. Madrid, Instituto Editorial Reus, 1953, pp. 346-347.

28. Vid. MANZANO SOLANO, Antonio, *Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso universitario*, T. I. Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1991.

produce consecuencias de Derecho material, efectos jurídicos, que derivan directamente del hecho publicitario y no del negocio o derechos publicados, pues de no tener éstos acceso a la vida registral, aquellos efectos jurídicos no se van a producir nunca.”

De las definiciones trascritas podemos destacar dos puntos de interés. Por un lado, entender la publicidad como la virtualidad de dar a conocer un hecho o situación jurídica. Por otro lado, un aspecto en conexión con el anterior, pero de mayor trascendencia jurídica, esto es, la posibilidad de que lo que se publicita conlleve unos efectos frente a terceros. Esta última acepción es lo que la doctrina ha venido denominando como *publicidad legitimadora*.

En cuanto a las clases de publicidad, se han distinguido las siguientes:

a) Publicidad meramente publicitaria (anuncios, edictos... cuya finalidad es la apertura de plazos para el ejercicio de acciones); publicidad cuyo objeto es la protección de los terceros adquirentes (definidora de los actuales sistemas registrales) y publicidad constitutiva (necesaria para la completa y eficaz transmisión de los derechos.)

b) Publicidad como declaración (declaración privada que puede ser exteriorizada por dos vías: a través de los órganos públicos –publicidad solemne– o empleando otros medios jurídicos –no solemne–).

c) Publicidad como notificación.

d) Publicidad como forma (mediante la que se constituye exteriormente la declaración de voluntad).

Conviene hacer, como muy bien, según nuestro criterio, señala DÍEZ-PICAZO, una precisión a la hora de abordar la publicidad registral. Nuestro sistema registral no acoge una transcrip-

ción íntegra del documento. En este caso, todo lo que se recoja en el mismo sería objeto de publicidad. Por el contrario, y tomando como base los art. 9.2º y 51. 5º y 6º LH, no se van a expresar las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real²⁹.

Consideramos que esta importante labor que debe realizar el Registrador de la Propiedad de “seleccionar” aquellos extremos contenidos en el título y que poseen una virtualidad real se establece en aras de mantener la “pureza” del sistema registral inmobiliario y el fin para el que éste fue creado; serán los bienes inmuebles y sus circunstancias reales, con las excepciones existentes sobre el acceso de los derechos de crédito, las que atiendan el Registro de la Propiedad.

Breve referencia histórica de la publicidad registral

JERÓNIMO GONZÁLEZ³⁰ recogió algunas referencias a esta cuestión, apuntando ideas de estudiosos extranjeros³¹.

Señala este autor que GIANTURCO no entiende el origen de la publicidad inmobiliaria en el derecho hebreo, griego³², romano³³, italiano, medieval o germánico. Tampoco en algunas menciones halladas en el Antiguo Testamento³⁴. Habría que esperar a la Edad Moderna, donde se comienzan a atisbar opciones sólidas de lo que hoy entendemos como publicidad inmobiliaria.

Sin embargo, JERÓNIMO GONZÁLEZ estima con mayor rectitud las conclusiones de BENSON cuando afirma que “la publicidad de las transferencias inmobiliarias es un hecho tan antiguo como la misma propiedad. Sólo que la publicidad no ha tenido la misma significación en los diferentes períodos de su desenvolvimiento histórico.”

Latente en los estudios de este último autor, una concepción primitiva de la publicidad era constituida en interés de la institución familiar.

29. En este punto conviene efectuar la siguiente aclaración. Es necesario diferenciar título en sentido material (actos y contratos con trascendencia real) y título en sentido formal (documento que sirve de soporte a aquél) El art. 33 RH nos proporciona la definición legal de título inscribible.

A este respecto, se califica nuestro sistema registral como de carácter causal. Así, no podrán inscribirse los negocios abstractos o los simples consentimiento formales. En cuanto al título en sentido formal, se deberá precisar en forma pública o privada según los casos (*vid.* Art. 3 LH y art. 33 y 34 RH).

30. *Vid.* GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo, *Estudios de Derecho Hipotecario*, Madrid, Imprenta de Estanislao Maestre, 1924. p. 53-78.

31. GIANTURCO en “*Studi e ricerche sulla trascrizione*” (1890), BESSON en “*Les livres fonciers*” (1891), HÜBER en “*Gruntzüge des Deutschen Privatrechts*” e investigaciones de, entre otros, CANNADA-BARTOLI, GIERKE y DELBRÜK,

32. “*Los oro*” (sillares en los que se inscribían los débitos) fueron, en un principio, simples mojones. Cuando posteriormente se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipoteca, no pueden dejar de considerarse como medios de publicidad elemental (JERÓNIMO GONZÁLEZ).

33. Ni siquiera las “*taulae*” (en las que constaban la libertad o gravámenes de los predios) que menciona el Corpus Iuris.

34. Por referencia de LUZATTI y CANNADA-BARTOLI: Génesis: cap. 23, 16; Levítico: cap. 25, 24; Libro de Ruth: cap. 4, 9; Jeremías: cap. 32, 10.

En este sentido, se permitían el derecho de intervención y veto como una restricción a la libre circulación de los bienes, ausente aún la concepción de protección al tercero.

Según estudios de autores como JUTGLAR, ARAGÓ o SANTIAGO NADAL, en Sumer y Babilonia, en el s. IV a.C. ya conocían la administración de justicia y una registración de la propiedad.

En 1909, OTTO EGER estudió tres papiros egipcios hallados en el s. III d.C. de los cuales concluyó la existencia de un Registro de la Propiedad (con acuciantes connotaciones dirigidas a una más eficiente fiscalización en el pago de los tributos) en la época Faraónica o Ptolemaica. Esta institución se organizaba en dos oficinas diferenciadas, a saber: el archivo de negocios (*bibliozeke demosion logon*) y el archivo de adquisiciones (*enkteseon biliozeke*). A cargo de la llevanza de este último se encontraba un funcionario (*bibliofilakes*) equipado por OTTO EGER a nuestros Registradores actuales. Éstos intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos relativos a dichos bienes. Conforme a un sistema de folio personal (una hoja por sujeto en la que se anotaban sus titularidades) los *bibliofilakes* disponían de ciertas facultades con el objetivo de realizar la calificación.

También WOLF tiene algunos escritos entorno al sistema registral egipcio de este periodo. En época romana se presentan, con mayor claridad, indicadores acerca de esta institución. Así algunos ejemplos en este sentido son los que siguen. Por un lado, el Prefecto Mettius Rufus en el año 89 d.C. ordena el restablecimiento de los *diastomata* (índice de personas por orden alfabético dentro de cada pueblo) de la *bibliotheke enkteseon*. Aquí, entre otros supuestos, los que poseían bienes raíces y los acreedores en las hipotecas debían declarar sus derechos. Por otro lado, los notarios –cuyas titularidades por ellos aseveradas prevalecían sobre las privadas– no podían autorizar contratos inmobiliarios sin haber sido previamente autorizados por un epistalma (decreto) de la *bibliotheke*.

De lo dicho sobre el sistema egipcio, algunos estudiosos han deducido un auténtico sistema registral moderno. Pero, al parecer esta afirmación podría ser un tanto exagerado (CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE³⁵). VON WOESS afirma que el *bibliotheke* sólo proporcionaba al disponente una legitimación formal.

Según WOLF, el sistema de la *bibliotheke enkteseon* tuvo su declive en el s. III d.C.; inexistiendo, apenas, ya en el s. IV d.C., algún vestigio de su existencia.

En Derecho Romano existen numerosos supuestos de los que podemos inferir la importancia que tal sistema condecía al principio de publicidad. Así, sirva a modo de ejemplo algunas instituciones creadas para tal fin:

a) Registro con fines eminentemente fiscales obra de Servio Tulio.

b) El Censo.

c) Registro de contratos de la *Lex metali dicta vipascensis*.

No obstante, no se aprecia en Derecho Romano una publicidad de los bienes inmuebles tal y como la conocemos en los ordenamientos jurídicos contemporáneos. ¿Cómo se lograba la publicidad con efectos transmisivos? Será a través de la utilización de formalismos consolidados que perseguían tal finalidad (gravemente acuciantes en la época primitiva, a través de la mancipatio e in cure cessio; y posteriormente, otras como la adjudicatio, traditio e insinuatio.)

CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE se pregunta cómo, con el precedente que supuso el sistema egipcio, no se erigió una sólida institución registral en Roma. La conclusión a la que llega este autor es que la influencia del sistema del país del Nilo fue débil; en palabras del autor, “*un ensayo frustrado.*”

Algunos analistas consideran que sería en el período comprendido en la Alta Edad Media (s. VII al XI) cuando la labor del Derecho germánico³⁶ nos proporcionará la entrada en el panorama jurídico de la publicidad registral. Los grandes latifundistas, en aras de llevar una gestión registral de sus bienes, anotaban en unos libros las propiedades que componían su caudal. Esta labor se ejercitaba mediante la transcripción íntegra o por extracto del contenido de los documentos donde constaba la titularidad de los aquellos. Los estudiosos consideran que este tipo de registros podían acarrear ciertos efectos probatorios; a partir del s. XV la inscripción se convertirá en una parte del negocio traslativo (inicios de lo que posteriormente se conocerá como inscripción constitutiva).

35. Vid. CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura, *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. T. I. 3ª Ed. Navarra: Aranzadi, 1982, pp. 29-31.

36. Las fuentes del Derecho germánico medieval empleaban el vocablo “*gewere*” para hacer alusión a una relación del hombre con la cosa. El ordenamiento jurídico reconocerá así un señorío legítimo sobre el objeto en cuestión. De este modo, se constituirá la *gewere* como elemento externo del derecho de cosas que proporciona la apariencia perceptible y notoria del derecho real, produciendo los efectos jurídicos que las disposiciones reconocían (protección de los terceros que han contratado de buena fe confiando en la apariencia proporcionada por la *gewere*).

Posteriormente, en el s. XII algunos municipios contaban con libros en los que se anotaban las enajenaciones relativas a bienes inmuebles –junto con otras de distinta tipología– llevadas a cabo ante el Concejo Municipal.

En el s. XIII, los archivos municipales y las autoridades encargadas de su llevanza serán las encomendadas de proceder al otorgamiento de los documentos y a la anotación registral de los negocios dispositivos.

Como apunta LACRUZ, se ha producido una evolución histórica en cuanto al sistema empleado para la registración. En un primer momento se llevaba a cabo por orden cronológico de acaecimiento. Posteriormente se pasa a la separación registral según el tipo de negocio de que se trate. Finalmente, el folio real será el sistema que se impondrá, y mediante éste se reservarán hojas independientes para las inscripciones relativas a cada bien inmueble.

En el período comprendido entre los s. XII y XIV, el Derecho germánico se verá condicionado por la recepción del Derecho Romano, que desvirtuará el sistema tradicional. La traditio hará su entrada en escena por lo que hasta el s. XVIII las transmisiones se realizarán sin publicidad alguna.

¿Y en España? Los estudios históricos acerca de esta cuestión han venido señalando la génesis de la institución publicitaria en nuestro país en los Fueros Municipales; si bien, existen algunos autores que sitúan ésta en la Lex Malacitana o en el Fuero Juzgo.

La limitación territorial del tráfico jurídico hace que no sea hasta el siglo XVI cuando se redunde en la incipiente necesidad de la creación de unos registros que den claridad hasta la entonces imperante clandestinidad y oscurantismo que existía en lo referente a la disposición de bienes inmuebles.

Se creará entonces el “Registro de censos, tributos e hipotecas” mediante la Real Pragmática de 1539, confirmadas bajo el reinado de Felipe II en las Cortes de Valladolid de 1558.

También la Novísima Recopilación, en su Libro X, Título XVI, Ley I, ordena la existencia de un libro en cada ciudad, villa o lugar donde hubiera cabeza de jurisdicción, administrado por una persona, y en el cual se registrarán todos los contratos relativos censos, tributos, hipotecas...

Pese a esto, se ha considerado que dichos registros se limitaban exclusivamente a las cargas y que no fueron objeto de especial cumplimiento.

Será con la Pragmática de Felipe V de 1713 cuando se amplíe la publicidad a los contratos de compras, ventas y semejantes. Se entiende que es éste el precedente más cercano de nuestro actual Registro de la Propiedad.

Mencionamos a continuación, muy sucintamente, otros datos históricos vinculados a la creación de los Registros en nuestro país: Pragmática de Carlos III de 1768 –precedida por la Instrucción de los Condes de Floridablanca y Campomanes, sobre la organización de los Registros– creando los “Oficios de Hipotecas” y “Contadurías de Hipotecas” a cargo de los Escribanos de los Ayuntamientos; creación del “Impuesto de Hipotecas” en virtud del Real Decreto de 31 de diciembre de 1829 –que posteriormente se denominaría “De Derechos Reales y Transmisión de Bienes”–; Real Decreto de 1845 sobre sujeción al impuesto e inscripción en el Registro creando una unidad legislativa en materia hipotecaria que posteriormente se reafirmaría en la Ley Hipotecaria... Posteriormente, ya encontramos el 8 de febrero de 1861 la promulgación de la Ley Hipotecaria, nueva redacción de 16 de diciembre de 1909, reforma de 1944 y Real Decreto 8 febrero 1946 con el que ve la luz el texto refundido...

2.4. Inscripción y publicidad registral

Una vez aclarado el concepto de publicidad registral, y sin perjuicio de las consideraciones y puntualizaciones doctrinales que expondremos más abajo, a nuestro modo de entender, debemos distinguir ambas locuciones: inscripción y publicidad registral. Aquella se presenta como un *prius temporal* –derivado de la lógica misma de los actos– a esta última. Queremos hacer referencia a la siguiente cuestión. Cronológicamente, se produce primero la inscripción o acceso al Registro de que se trate, y con posterioridad, se da publicidad o exteriorización registral a lo anteriormente inscrito. Es en esta sede cuando se comienzan a atisbar los debates doctrinales sobre si se puede equiparar lo inscrito a lo publicitado ¿se inscribe lo mismo que se publica? Esta cuestión es la que analizaremos en este apartado, apuntando las diversas e interesantes teorías doctrinales existentes al respecto.

En cuanto a nuestro derecho positivo, ambos conceptos son recogidos en la normativa registral. Sin embargo, el concepto que más profusamente se repite es el de inscripción registral³⁷. En lo que respecta al concepto de publicidad, la Ley Hipotecaria lo emplea en su Título VIII al referirse a la publicidad de los Registros (publicidad formal, información registral, certificaciones...) –siendo los asientos registrales el medio técnico idóneo para la exteriorización de tal fin–.

37. El encabezamiento del Título I de la Ley Hipotecaria habla de “inscripción”; asimismo utilizan este concepto los artículos 1 a 10, 12... de dicho cuerpo legal, o también los artículos 2 a 20 del Reglamento Hipotecario.

Ésta es una cuestión, –qué es lo que se inscribe y qué es lo que se publica, lo que en terminología forense se ha dado a conocer como objeto de la inscripción y objeto de la publicidad– que se ha planteado toda la doctrina autorizada en la materia (también en derecho comparado³⁸) y que ha supuesto una de las grandes discusiones de derecho registral (ROCA SASTRE, COSSÍO, AMORÓS GUARDIOLA, LA RICA, LACRUZ...) llegando a acuñar expresiones propias tendentes a explicar sus tesis. De este modo, se ha caracterizado a nuestro Registro, como veremos a continuación, ora como un Registro de derechos, ora de actos y contratos, ora de títulos, ora de fincas, ora de documentos...³⁹.

NÚÑEZ LAGOS, SANZ FERNANDEZ, COSSÍO, HERNÁNDEZ GIL, GONZÁLEZ PALOMINO... entienden nuestro sistema registral como un Registro eminentemente de títulos. SANZ argumenta en su estudio que inscribiéndose el título en el sistema español, los conceptos de finca y derecho real sirven para cualificar los títulos inscribibles, pues sólo los que produzcan efectos reales conseguirán ingresar en los libros.

JERÓNIMO GONZÁLEZ, ROCA SASTRE (adoptando el concepto de mutación jurídico-real) HERMIDA LINARES, LÓPEZ TORRES, NART, NAVARRO AZPEITIA, CHICO Y ORTIZ... entienden que nuestro Registro es un Registro de derechos en el que se inscriben los derechos reales unidos a su título causal.

LACRUZ⁴⁰, distinguiendo objeto de inscripción y objeto de la publicidad, concluye que se inscriben los títulos pero se publican derechos (en este mismo sentido se pronuncian otros autores como LA RICA, DELGADO, RAMS, VALLET, DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN...) En su obra, este autor realiza una interesante exposición acerca de la protección que brinda el Registro. Su tesis tiene un eminente sentido práctico, pues el

amparo del Registro de la Propiedad abarca al derecho publicado, y no al título inscrito (con todas las consecuencias que de esto se derivan⁴¹).

Muy gráficamente, LACRUZ indica que en el Registro español se inmatriculan fincas –acceso al Registro de una finca que no estaba inscrita, a través de la primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante–, se inscriben títulos –la inscripción se efectúa a través del título formal o documento en el que consta el título material– y se publican derechos –mediante el cual, éstos pueden ser conocidos por los terceros–⁴².

Según nuestro modo de entender este asunto, una importantísima consecuencia práctica de lo indicado por el profesor LACRUZ es que a través del Registro se pueden conocer los títulos, pero éste no da publicidad a los mismos sino a los derechos o titularidades jurídicas de él dimanantes. Así, una vez llevada a cabo la práctica del asiento, el Registro no viene a publicar el acto o contrato inscrito, sino el derecho o titularidad nacido de él.

Coincidimos con LACRUZ en su tesis, pero consideramos de interés matizar su propuesta siguiendo el estudio del profesor AMORÓS GUARDIOLA. Según este autor, y empleando la expresión “*relaciones jurídicas o situaciones jurídicas registrales*”⁴³, si bien lo que publica el Registro de la Propiedad son derechos, este vocablo se antoja insuficiente para acotar el contenido de aquél. Y es que realmente, no sólo se publican derechos, sino también otras circunstancias que escapan a esta consideración, tales como resoluciones judiciales de incapacidad, ciertas pretensiones procesales...

2.5. Breve referencia a los sistemas registrales en derecho comparado

Organización registral es el término que viene siendo empleado por la doctrina para hacer refe-

38. A raíz de las indicaciones contenidas en los cuerpos legales; v.gr. Ley francesa de 1855 ó la belga del 51. en las que se configuraba un Registro de actos y contratos.

39. Las consecuencias prácticas de entender el Registro de la Propiedad como Registro de derechos –concepción de inspiración germánica– o de actos y contratos –inspiración latina– no es baladí. No es lo mismo que esta institución reconozca en su sede un mero contrato de compra-venta, a un derecho de propiedad.

40. Vid. LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Elementos de Derecho Civil. Derecho Inmobiliario Registral*. Vol. III bis. 2ª edición, Madrid: Dykinson, 2003, p. 72.

41. En este sentido, comenta el art. 33 LH “*La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos, con arreglo a las leyes.*” Conforme a éste, si un acto o contrato que accedió la Registro es nulo, no resulta convalidado por el mero ingreso en esta institución.

42. Según CHICO Y ORTIZ, distinguir tales conceptos nos lleva a un “cierto contrasentido” en puridad de técnica hipotecarista, por cuanto en nuestro ordenamiento, a diferencia del alemán, la doctrina no se muestra muy tendente a equiparar el concepto de inmatriculación con el de primera inscripción de fincas.

Vid. CHICO Y ORTIZ, José M^o, *Estudios...*, op. cit., p. 352.

43. Vid. ALBADALEJO, Manuel (dir.), *Comentarios...*, op. cit., p. 309.

También ANTONIO PAU entiende que el objeto de la publicidad registral lo conforman las “situaciones registrales” (circunstancias inherentes y duraderas que afectan a los inmuebles ya sean referidas al objeto o al derecho.)

Vid. PAU PEDRÓN, Antonio, *Elementos de Derecho Hipotecario*. 2ª Ed. Madrid: Publicaciones de la Universidad Pontificia de Comillas, 2003, p. 30.

rencia a las grandes líneas o estructuras de los Registros.

Con la acepción *Sistemas registrales* estudiaremos la organización registral de las distintas instituciones habidas en derecho comparado.

Nuestro somero apunte versará sobre una panorámica general relativa a los más trascendentes sistemas registrales. No es nuestra intención recoger todos los sistemas registrales existentes sino realizar un esbozo de algunos que presentan características divergentes entre sí.

1. Sistema francés

El sistema típico francés nace de Decreto de 19 de diciembre de 1790 y es paradigma de los sistemas latinos que propugnan el Registro de títulos⁴⁴.

Algunas notas características son las siguientes: la transmisión de derechos reales sobre inmuebles se produce al margen del Registro; para que produzca efectos erga omnes deberá aparecer inscrito en el los libros de esta oficina: oponibilidad como efecto derivado de la registración; sigue el sistema de folio personal; emplea la técnica de trascripción de los documentos inscribibles; numerus clausus en cuanto a actos o derechos inscribibles (derechos reales sobre inmuebles y ciertos derechos personales, v.gr. arrendamientos sobre inmuebles por mas de 12 años).

2. Sistema alemán

La regulación de este sistema la encontramos, básicamente, en el BGB y se incardina como un Registro de derechos.

Algunas de sus características son las siguientes. Se trata de un Registro de derechos al que sólo acceden aquellos previstos legalmente —aunque tales son el dominio y demás derechos reales (con la formación de un numerus clausus) relativos a los bienes inmuebles, bajo el concepto de carga real se admiten múltiples formas que amplían el objeto de la publicidad registral; sigue el sistema de folio real; inscripción constitutiva; efecto legitimador por la que se presume la titularidad del derecho tal y como se desprende del Registro y efecto de fe pública por el que la posición del tercero adquirente conforme al mismo, es inexpgnable; ha formulado una serie de

reglas básicas o principios registrales que constituyen su esencia jurídica.

3. Sistema australiano

También regulado como Acta de Torrens, viene recogido en la South Australian Property Act de 1858.

Sus principales características son: a la inmatriculación le precede un exhaustivo proceso de comprobación; se trata de un sistema causal y no abstracto; inscripción constitutiva; total coincidencia de lo recogido en los planos y documentos con la realidad fáctica; protección de tercero y establecimiento de ciertas presunciones (exactitud e integridad del Registro, validez del negocio jurídico y posesión a favor del titular inscrito.) Los derechos que acceden al Registro son el dominio y los demás derechos reales sobre inmuebles, así como los arrendamientos sobre este tipo de bienes. Por tanto, es principio fundamental de este sistema el acceso a los libros de los actos por los cuales se constituya, modifique, transmita o extinga un derecho real inmobiliario.

4. Sistema inglés

No existe una unidad registral inmobiliaria, tal y como nosotros la entendemos en nuestro sistema. Se organiza a través de dos modalidades de Registro. Por un lado, "The Central Land Charges Register" (el Registro de Cargas Inmobiliarias) y "Registration of Titles" (el Registro de Títulos).

Según GARCÍA GARCÍA, esta última institución es el equivalente al Registro de la Propiedad en los sistemas continentales.

Las características más significativas de uno y otro son las que sintetizamos a continuación.

El Registro de Cargas Inmobiliarias: en cuanto a los efectos de la inscripción, no garantiza la veracidad de lo manifestado por el declarante. No obstante, se desliga un efecto de inoponibilidad, respecto del tercer adquirente, de los derechos equitativos que pesen sobre el inmueble, cuando se omite el asiento; se produce la publicidad formal mediante el examen directo de los archivos, certificación que produce el cierre del Registro...; la inscripción es obligatoria; las cargas inscribibles se dividen en varios departamentos diferenciados; sigue el sistema de folio personal.

44. BARRACHINA Y PASTOR afirmaba que en Francia no hay propiamente un Registro de la Propiedad, sino de dueños. En este país "no se verifican las inscripciones en los libros, sino toma de razón de los títulos, sin eficacia sustantiva, a modo de anuncio para los terceros, acerca de la certeza, y sólo de la certeza del otorgamiento."

Aprovechando la ocasión del estudio de nuestro sistema registral, en su obra de 1910, este autor no duda en manifestar que el sistema registral francés es "de los peores que se conocen." Y continúa diciendo: "Podemos enorgullecemos, de que, tanto en esta materia, como en lo que respecta a la organización y funciones del Notariado, estamos mucho más aventajados que los franceses." Sin lugar a dudas, junto con el hermoso estilo narrativo empleado por BARRACHINA Y PASTOR, no dejan de ser, cuando menos, llamativas sus afirmaciones.

Vid. BARRACHINA Y PASTOR, Federico, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 30.

El Registro de Títulos: sigue un sistema de ficha real, los derechos inscribibles se agrupan en tres clases: los susceptibles de inscripción (“*registered interest*”), derechos dominantes (“*overriding interest*”) y derechos susceptibles de anotación registral o derechos menores (“*minor interest*”); la inscripción se divide en tres secciones (inscripción del inmueble, de la titularidad y de las cargas); la consulta del Registro exige autorización del titular del derecho inscrito (excepto para determinados índices); el tercer adquirente de buena fe que posea título oneroso no se ve afectado por los derechos de equidad no inscritos.

3. LOS DERECHOS REALES COMO OBJETO NATURAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

3.1. Los derechos reales. Su traslación al Registro de la Propiedad

Antes de profundizar en el acceso de los derechos de crédito al Registro de la Propiedad debemos efectuar algunas precisiones.

Como bien es sabido, la recepción en el Registro de la Propiedad de los derechos de crédito es residual y legal. Residual por cuanto sólo se incorporan al mismo por vía excepcional, y legal debido a que únicamente cuando la ley expresamente lo prevea, aquéllos podrán ingresar en este organismo del Estado. Veremos estas ideas con mayor profundidad en el epígrafe siguiente.

Así, el objeto del Registro de la Propiedad lo conforman, como veremos a continuación, los actos que constituyan, reconozcan, declaren, modifiquen, transmitan o extingan derechos reales⁴⁵.

Como afirma VALPUESTA⁴⁶, la determinación de los derechos reales inscribibles depende de la posición que se adopte respecto a la problemática

ca del *numerus apertus* o *numerus clausus*; razón por la cual la estudiamos en esta sede.

Derechos reales ¿numerus apertus o numerus clausus?

¿Sigue nuestro ordenamiento el sistema de *numerus apertus* –por el cual se admite que las partes creen otros derechos reales distintos a los legalmente admitidos– o *numerus clausus* –el legislador establece una lista cerrada y exhaustiva de carácter imperativo, no pudiendo constituirse más derechos que los admitidos por la ley–?

En Derecho comparado existen ambas tendencias. Por un lado, los ordenamientos que acojen el *numerus clausus* (alemán, suizo, austriaco, húngaro, holandés, sueco, finlandés, portugués, argentino...) Por otro lado, los partidarios del *numerus clausus* (francés, español...).

Sin embargo, en pura técnica jurídica, conviene precisar que esta distinción tan sólo se da en los Derechos occidentales continentales, por cuanto la variación sustancial de los esquemas conceptuales en el Derecho anglosajón –en el que no existe la división clásica entre nosotros que iniciara Savigny en la Escuela Histórica y que distingue el Derecho Privado en: Parte General, Derechos Reales, Derecho de Obligaciones, Derecho de Familia y Derecho Sucesorio– le hacen inaplicable la problemática de sistema *numerus apertus* o *clausus*.

Nuestro sistema registral admite la figura denominada “derechos reales innominados”. El propio art. 2 LH permite el acceso al Registro de los derechos reales que en esa sede recoge (usufructo, uso, habitación, eufiteusis, hipoteca...) y otros “*cualesquiera derechos reales*”. También el art. 7 RH, en este mismo sentido, declara inscribibles cualesquiera otros títulos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real.

45. SANZ FERNÁNDEZ establece la siguiente diferencia. El objeto primario (entendiendo por tal la base primordial del Registro) es la finca, que accede a los libros por inmatriculación). El objeto fundamental o inmediato son los actos o contratos por los cuales se constituyen, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles. El objeto mediato del Registro de la Propiedad son los derechos reales.

No olvidemos que la concepción de este autor gira entorno a su entendimiento de un Registro de la Propiedad en el que se inscriben los títulos.

Por finca podemos entender: en sentido material, la porción de superficie terrestre delimitada por una línea poligonal cerrada y que pertenece a un solo dueño o a varios proindiviso, caracterizada por la unidad física ininterrumpida y jurídica –propiedad o cotitularidad–; en sentido formal o registral, todo aquello capaz de abrir folio registral. Finca funcional sería una unidad económica formada por distintas fincas materiales pero que forman un todo por razón de su explotación. Finca especial, en contraposición a la normal (la que estudiamos en sentido material), alude a supuestos concretos (ferrocarriles, minas, explotaciones industriales, fincas discontinuas...) que reciben el mismo trato hipotecario pese a no reunir las características típicas de aquella. Finca catastral conforme a la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario: parcela o porción de suelo de una misma naturaleza con las construcciones emplazadas en el mismo. Enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a efectos tributarios, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso.

46. LÓPEZ Y LÓPEZ, Ángel; MONTES PENADÉS, Vicente coords. *Derechos reales y derecho inmobiliario registral*. Valencia: Tirant lo blanch, 1994, p. 814.

Ésta ha sido una cuestión de amplia discusión doctrinal –pese a que en la práctica, la letra de la ley agota la mayoría de los supuestos de derechos reales que se puedan imaginar, más aún cuando se puede modificar su contenido– v. gr. art. 467, 594 CC.– Si bien la mayoría de los autores se pronuncian a favor del *numerus apertus* a propósito de la tipología de derechos reales, no ha faltado alguna voz doctrinal en contra. Los argumentos vertidos en este último sentido han sido la inexistencia de un artículo homónimo en sede de derechos reales al existente para los contratos que permite nuevas figuras contractuales creadas por las partes⁴⁷, así como que la creación de derechos reales afecta al orden público económico, por cuanto supone un obstáculo a la libre circulación de bienes y se constituye, frente a los terceros, como una carga a la que en principio eran ajenos. También se argumenta frente a la tesis mayoritaria que el art. 2 LH puede estar haciendo referencia a otros derechos reales reconocidos en el Código Civil y que este precepto hipotecario no recoge. En este mismo sentido, los autores de esta corriente doctrinal estiman que a la regulación del art. 7 RH, por su carácter reglamentario, se debe escapar este tipo de cuestiones⁴⁸.

Como referente histórico, podemos apuntar que el sistema alemán pretendió huir, tras las importantísimas reformas agrarias de finales del s. XVIII con las que se deseaba liberar a la propiedad inmueble de los numerosos gravámenes

que la ataban, de la autonomía de la voluntad en la creación de nuevos tipos de derechos reales, por lo que se concluyó un sistema de *numerus clausus* (a diferencia del sistema francés, y como hemos visto, el español –art. 1280 del CC–, que recoge un sistema de *numerus apertus*).

En opinión de FONT BOIX, BARASSI o WOLF, ya el Derecho Romano admitió el sistema de *numerus clausus* que cercenaba la constitución indiscriminada de nuevos tipos con naturaleza real. Esta idea viene matizada por el propio FONT BOIX por cuanto el Derecho Romano no conocía la distinción entre derechos reales y crediticios, sino que se constituía como un sistema de acciones (al menos hasta el final de la época clásica).

Incardinar nuestro sistema de derechos reales dentro del *numerus apertus*, no significa que las partes puedan establecer cualquier tipo de derecho real. Ya desde las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 abril de 1930 y 23 de noviembre de 1934, “no autoriza la constitución de cualquier relación jurídica inmobiliaria con el carácter y los efectos de un derecho real”. Esa relación jurídica debe adaptarse a la construcción conceptual y configuración propia de tal clase de derechos, sin poder las partes, por tanto, libremente, proporcionarle efectos reales a cualquier vínculo que los mismos creen⁴⁹.

47. Art. 1255 CC. “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrario a las leyes, a la moral, ni al orden público.”

48. Frente a estos argumentos contrarios al *numerus apertus*, la doctrina partidaria de esta última tendencia ha efectuado numerosas críticas de interés. Por señalar alguna de ellas, Díez-Picazo arguye, muy hábilmente, las siguientes. Contra la inexistencia de precepto homólogo al art. 1250 C.C. en sede de derechos reales, tal explicación llevaría al absurdo e injusta conclusión de que lo que no está previsto se encuentra prohibido. Frente a la explicación de los art. 2 LH y 7 RH vertida por los detractores, este último precepto no se excede de su ámbito pues se incardina dentro del margen concedido por el precepto legal que le habilita –art. 2 LH–.

Vid. Díez-Picazo y Ponce de León, Luis, *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III. *Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*. 7ª Ed. Madrid: Tecnos, 2001, p. 47.

DE CASSO ROMERO se muestra favorable a un sistema de *numerus clausus* en cuanto a los derechos reales inscribibles.

Vid. DE CASSO ROMERO, Ignacio, *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*. 4ª Ed. Madrid: Instituto de Derecho Civil, 1951, p. 286.

49. Otras RDGRN en este mismo sentido: 21 de diciembre de 1943, 20 de septiembre de 1966, 1 de abril de 1982, 14 de mayo de 1984 y 5 junio de 1987.

Díez-Picazo sistematiza en cinco puntos los requisitos exigidos por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado para que pueda llevarse a cabo la inscripción de los derechos reales, a saber:

a) La figura creada ha de reunir los requisitos típicos de los derechos reales.

b) Que no contradigan el orden público, aquí económico.

c) Perfecta descripción del objeto gravado y del derecho que pretende inscribirse.

d) Cumplimiento de los requisitos de forma exigible para el acceso al Registro de la Propiedad, en base al art. 1280 del CC.

e) Que la voluntad vaya acompañada de la causa.

Vid. Díez-Picazo y Ponce de León, Luis, *Sistema...*, op. cit., p. 48.

AMORÓS GUARDIOLA extrae una serie de conclusiones referentes a las limitaciones existentes relativas a la creación de nuevas formas de derechos reales. Así, señala: a) sólo puede darse la creación de derechos reales atípicos para supuestos de derechos reales en cosa ajena, ya que el dominio no admite formas atípicas; b) no cabe más derecho de disfrute pleno en cosa ajena que el usufructo –con las variantes que puedan aparecer en su título constitutivo–; c) en los derechos reales de goce limitado de un bien ajeno sólo caben las servidumbres; d) en los derechos reales de garantía imperan la tipicidad y el *numerus clausus*; e) en los supuestos de derecho de adquisición y cargas reales, estamos ante un problema de efectos reales frente a terceros más que ante supuesto de derechos reales atípicos.

Vid. ALBADALEJO, Manuel (dir.). *Comentarios...*, op. cit., pp. 322-323.

En relación a los derechos reales y la doctrina del *numerus apertus*, surge la problemática cuando se estudia su eficacia en relación con los derechos de crédito.

Como expusimos más arriba, las partes pueden crear (con las limitaciones también indicadas) nuevas figuras consideradas como derechos reales, pese a no venir regulados taxativamente en nuestro derecho positivo. ¿Qué sucede en el supuesto en que las partes confieran ciertos caracteres reales a una relación originariamente crediticia? ¿Cabe esta posibilidad? ¿Tendría acceso al Registro? Y en caso negativo, ¿no sería oportuno que se permitiera su entrada? Abordaremos esta problemática en un apartado posterior de nuestro estudio.

3.2 Actos-Derechos inscribibles

No consideramos oportuno, al menos teniendo en cuenta el objeto y título del presente trabajo, hacer una exposición exhaustiva de los todos y cada uno de los actos, títulos y derechos que tienen acceso al Registro de la Propiedad y que recoge nuestra legislación hipotecaria⁵⁰.

Sin embargo, si haremos alguna breve referencia a esta materia para evitar un vacío en el tratamiento de la cuestión.

En el derecho comparado, distintos autores ya estudiaron e intentaron matizar aquello que ellos consideraban objeto de inscripción. Así, COVIELLO, BARBERO, FERRARA, PAVONE... trataron de precisar si eran los contratos, hechos jurídicos, adquisiciones o derechos y no la propia mutación o transformación jurídica; CARNELÚTTI centra su estudio en el documento que posee eficacia representativa de un acto; CARRESI habla de la mutación acaecida en el estado de hecho del inmueble; GENTILE, FERRI, o entre nosotros ROCA SASTRE, hacen hincapié en la mutación real⁵¹.

Centrándonos en nuestro ordenamiento jurídico, son los artículos 2 de la LH y 7 del RH los que desarrollan esta cuestión⁵².

En principio, la *conditio iuris* imprescindible que se respira en la normativa reguladora sobre el acceso al Registro de la Propiedad es que se

50. AMORÓS GUARDIOLA sintetiza con precisión los actos inscribibles, de la siguiente manera: a) derechos reales inmobiliarios según art. 2 LH y concordantes; b) derechos personales específicamente contemplados por la legislación hipotecaria (arrendamiento, derecho de retorno arrendaticio...) –junto con los que la jurisprudencia reconociera por tener eficacia real–; c) condiciones y prohibiciones de disponer que afecten a derechos inscribibles; d) actos materiales que suponen modificación física de fincas inscritas; e) resoluciones judiciales o administrativas determinantes de un cambio de naturaleza real; f) resoluciones judiciales de incapacidad; g) actos que afectan a derechos reales en vías de formación o que dan lugar a situaciones provisionales.

Vid. ALBADALEJO, Manuel (dir.). *Comentarios...*, op. cit., pP. 315-316.

51. Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^a, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 611.

52. Muchos han sido los autores que han vertido sus objeciones respecto a este precepto de la Ley Hipotecaria. Algunas de ellas son las que siguen.

ROCA SASTRE considera que debería haberse introducido en el art. 2 LH otras clases de actos inscribibles, a saber: los que dan lugar a la inmatriculación registral de fincas y los que implican modificaciones inmatriculadoras, y aquellos actos susceptibles de ser inscritos que, implicando carga, gravamen, afección real o similar, no atribuyan derecho real alguno a la persona favorecida con ellos. Igualmente, le parece inconcebible que no se aprovecharan las ocasiones que se dieron en 1909 y 1944 para reformar el art. 2 LH; se le permite la redacción a la versión de 1861 porque nos encontrábamos en los inicios de nuestro sistema registral.

Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^a, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 639 y ss.

CASSO ROMERO también añade algunas objeciones al art. 2 LH. En primer lugar, considera incongruente la alusión al arrendamiento ya que si se entiende como derecho real, debió estar incluido en el apartado 2º de este precepto. Si por el contrario se estima como derecho personal, no procedería declararlo inscribible conforme al criterio inspirador de la Ley. No coincidimos en este punto con el autor por cuanto la aceptación del arrendamiento en los libros del Registro obedeció a razones de oportunidad a las que aludiremos posteriormente.

En segundo lugar, continúa CASSO ROMERO, las resoluciones judiciales sobre incapacidad, ausencia o fallecimiento afectan al estado civil de las personas y, como tal, se debió haber remitido al Registro Civil. No obstante, considera su constancia en el Registro de la Propiedad como oportuno a efectos prácticos. En tercer lugar, el artículo debió haber transcrito una lista cerrada de derechos inscribibles (*numerus clausus*) para evitar las actuales vacilaciones de los Registradores. Esta opción legislativa es la adoptada por los ordenamientos de países como Suiza, Brasil, Perú o Argentina.

Vid. DE CASSO ROMERO, Ignacio, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., pp. 285-288.

LINO RODRÍGUEZ OTERO recoge también las críticas vertidas en este punto por la doctrina. Se califica dicho artículo como de “*inexacta terminología, incoherente en su contenido y detallista y fragmentario en su técnica expositiva*”, además de otras alusiones que vierte sobre el mismo (la adopción de un *numerus apertus*...).

Lo argumentado por RODRÍGUEZ OTERO es, a nuestro entender, acertado en cuanto, como hemos expuesto en algunas de las páginas del presente trabajo, la dinámica de la LH y RH en esta materia se ven ampliamente condicionadas por la inexactitud e imprecisión terminológica que, en algunos extremos, en ella convergen y que dificultan la labor del intérprete del derecho.

Finalmente, también se ha criticado del art. 2 LH el tiempo verbal empleado en su redacción cuando ora “se inscribirán”. Éste no casa con la inscripción de carácter voluntario vigente en nuestro sistema registral, por lo que no debe entenderse de modo imperativo.

trate de derechos que *constituyan, reconozcan, declaren, modifiquen, transmitan o extingan derechos reales*⁵³.

Con esto, podemos observar cómo lo que determina la inscribibilidad de un acto no es su estructura, sino el derecho sobre el que versa: la naturaleza del mismo (con el evidente problema que en determinados supuestos puede acarrear en ciertos derechos personales de carácter dudoso.)

En este sentido, la cuestión fundamental no se centra en el nomen iuris o denominación de los derechos (como quedó expuesto a propósito de los derechos reales y el numerus apertus de nuestro sistema). Tanto es así que el articulado de la legislación vigente no se cansa de profesar tal extremo⁵⁴.

Bajo el epígrafe "Derechos que no necesitan ser inscritos", los tratadistas de Derecho Hipotecario estudian el elenco de derechos que presentan esta virtualidad. Así, apuntamos a continuación los que se encuadran en este apartado:

- a) Las servidumbres aparentes (por esta cualidad, se hace innecesaria su inscripción.)
- b) Los tanteos y retractos legales (la Ley Hipotecaria le concede eficacia contra terceros aunque no figuren inscritos; art. 37.3 LH.)
- c) Limitaciones legales o estatutarias de la propiedad (ex art. 26.1 LH) Entran en este supuesto, por ejemplo, las limitaciones derivadas de los Planes de Ordenación Urbana.

d) Los arrendamientos urbanos de vivienda durante los cinco primeros años de vigencia del contrato sujetos a la LAU y los arrendamientos de fincas rústicas por la duración mínima legal y sus prórrogas legales.

e) Hipotecas legales tácitas o créditos singularmente privilegiados que gozan de publicidad legal.

Finalmente, existen una serie de derechos que el Código Civil no regula como tales pero que la ley declara expresamente inscribibles, a saber: derecho de superficie conforme a lo dispuesto en el art. 107 LH (este derecho sólo se menciona a hurtadillas en el art. 1611.3º del CC a propósito de los censos, aun siéndole aplicable también el art. 1655 del CC), derecho de anticresis (art. 216 RH), derecho de vuelo (art. 30.3º RH: derecho de elevar o profundizar nuevas plantas en las fincas urbanas)...

4. ESPECIAL REFERENCIA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La Legislación hipotecaria es clara y tajante en lo relativo a esta cuestión. Sus normas de carácter imperativo no dejan lugar a dudas sobre la posible admisibilidad de los derechos de crédito. Como apuntáramos en el epígrafe anterior, los derechos reales (o cualesquiera otros actos y derechos de misma naturaleza) constituyen su objeto primario.

4.1 Exclusión del los derechos de crédito del panorama registral⁵⁵

53. CASSO ROMERO subraya una acertada afirmación a este respecto: "sólo los derechos reales deben ser <<regis-trables>> (art. 98 LH), sin embargo, ni todos ellos son inscribibles, ni tienen tampoco la exclusiva para llegar al Registro."

Vid. DE CASSO ROMERO, Ignacio, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 284.

54. El art. 2.2 LH in fine "En los Registros (...) se inscribirán (...) y otros cualesquiera reales." En este mismo sentido, el art. 7 RH efectúa una más precisa aclaración a este respecto: "Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales"

También la STS 23 de octubre de 1964 establece diametralmente la importancia del contenido del derecho frente a la denominación que éste reciba.

La contundencia de este precepto no deja lugar a dudas. Nos deja bien claro que lo que el Registrador debe valorar para permitir el acceso a los libros es que el derecho o acto esté dotado de esa naturaleza o trascendencia real que no se hasta de promulgar.

También el art. 8 RH, en relación con los derechos forales, se pronuncia en el mismo sentido que el precepto que lo antecede. Este artículo ha sido duramente criticado por la doctrina por considerarlo innecesario. Así, ROCA SASTRE asevera que del mismo "hay que afirmar su perfecta inutilidad (...) Pero la inutilidad de dicho artículo se pone de relieve al observar que no establece regla alguna útil, pues todo él se consume a base de referencias estériles. (...)

Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^a, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., pp. 656-657.

55. Al margen de los derechos de crédito existen otras exclusiones que se establecen en la legislación hipotecaria. Así, la posesión -art. 5 LH-; los bienes muebles -que se inscriben en un Registro especial creado en virtud del RD 1828/1999, de 3 de diciembre- los derechos reales sobre bienes inmuebles a favor de entidades sin personalidad jurídica (art. 11 RH)-...

De la redacción de la primigenia Ley Hipotecaria de 1861 ya se deducían los inconvenientes para que los derechos personales figurasen en el Registro de la Propiedad. Sería el Reglamento de 1870 –art. 3– (al igual que posteriormente recogería el Reglamento de 1915) el que declaraba no sujetas a inscripción las obligaciones de transmitir a otro el dominio y la de celebrar en el futuro cualquiera de los contratos inscribibles. En este mismo sentido se pronuncia desde fechas remotas la Dirección General de los Registros y del Notariado (RDGRN de 14 de enero de 1888).

La Exposición de Motivos de la Ley de 1861 efectúa numerosas referencias al crédito territorial y real y no desperdicia las ocasiones de diferenciarlo del crédito de carácter personal. Así, entre otras muchas alusiones afirma que “(...) *sin desnaturalizar los registros, distrayéndolos de su verdadero objeto, que es mejorar las condiciones de la propiedad inmueble, asegurar el crédito territorial, y poner coto a fraudulentos engaños.*”.

Con la trascendental reforma de 1944-1946⁵⁶ de la Ley Hipotecaria se establecerá con contundencia la inadmisión y exclusión de aquellos⁵⁷. Continúa la marcada preocupación del legislador tendiente a velar por la pureza del Registro, permitiendo únicamente, o al menos procurándolo, el ingreso de los actos con trascendencia real.

Así, la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 sentencia: “(...) *la eliminación de los derechos de naturaleza netamente personal u obligacional del ámbito inmunitante del Registro, han de contribuir poderosamente a la claridad de éste y a facilitar su publicidad, haciéndolo más asequible al directo conocimiento de los interesados.*”

La justificación de este aserto legislativo es el siguiente: las situaciones de carácter real son las

únicas que pueden afectar a terceros y que deben ser objeto de la publicidad registral (con toda la amalgama de prerrogativas que de esta se derivan). ¿Por qué amparar o hacer extensibles los efectos del Registro a situaciones con exclusivos efectos inter partes?⁵⁸.

Adentrándonos en el estudio de la vigente legislación hipotecaria, ésta nos ofrece algunos preceptos en los que se establece con claridad la exclusión de los derechos de crédito.

La propia Ley Hipotecaria no es ajena a que, pese a las previsiones legales, algún derecho personal pueda colarse en los libros. Por esta razón, el legislador ha previsto una solución para solventar este problema. La respuesta la encontramos en el art. 98 LH⁵⁹ que prevé la cancelación –entendida con ROCA SASTRE como el asiento de virtualidad extintiva o AMORÓS GUARDIOLA como la desincripción o dejación sin efecto de un asiento anterior– de aquellos, a instancia de parte (en este mismo sentido, el art. 353 RH –redactado conforme al R.D. 1867/1998– excluye los derechos personales de la certificación registral y ordena su cancelación. Este precepto presume ciertas actividades de los particulares como solicitud de cancelación.)

En cuanto a la legitimación para solicitar la cancelación, se entiende que tendrán tal facultad los titulares en cuyo perjuicio exista el asiento. Con esta finalidad, la simple solicitud de una certificación de cargas conllevará la cancelación del asiento.

En el ámbito reglamentario también encontramos algunas normas que apuntan en esta dirección.

El art. 9 RH⁶⁰ declara la no inscribibilidad de los derechos personales. Este precepto establece

... Tampoco sería inscribible un derecho personal, aunque la prestación a la que se vea abocada una de las partes sea la constitución futura de un derecho real.

El pacto inter partes por el que acuerdan la exclusión del Registro de una situación jurídico-real no es obstáculo para que ésta se produzca. Sólo tendría efectos entre ellas.

56. La Exposición de Motivos de la Ley de 1946 recogía entre sus finalidades: “(...) *armonizar debidamente los textos legales vigentes, en abreviar el contenido de los asientos del Registro, sin mengua de los principios fundamentales del sistema, y en dar a los preceptos legales una más adecuada ordenación sistemática y la necesaria unidad de estilo, sirviendo de base para todo ello, además de las disposiciones de la Ley Hipotecaria y la de su Reforma, las del Reglamento, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la Doctrina General de los Registros y del Notariado.*”

57. Como recoge la RDGRN de 29 de marzo de 1955, una de los objetivos fundamentales de la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944-46 fu eliminar los derechos personales asentados en el Registro de la Propiedad.

58. PAU PEDRÓN comenta que los derechos personales carecen de los rasgos de inherencia y estabilidad que caracterizan las situaciones jurídicas que por regla acceden al Registro; razón por la cual se les deniega tal virtualidad. Vid. PAU PEDRÓN, Antonio, *Elementos...*, op. cit., p. 68.

59. Art. 98 LH: “Los derechos personales no asegurados especialmente, (...) *no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada.*” Corroborando este aserto legal se ha pronunciado en numerosas ocasiones la Dirección General de los Registros y del Notariado (21 de septiembre de 1966, 15 de diciembre de 1974...).

La forma en la que se efectuarán las cancelaciones viene prescrita en el art. 188 y ss. de RH.

60. Art. 9 RH “*No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos*

una doble distinción. En primer lugar, al comienzo de la disposición deniega la inscripción a un tipo concreto de obligaciones, las relacionadas con el dominio u otro derecho real (constituir, transmitir, modificar o extinguirlo.) En segundo lugar, establece una disposición general denegando el acceso a cualquier tipo de derecho personal.

Consideramos criticable esta opción legislativa ¿Por qué separa el legislador ambos tipos obligacionales? ¿Acaso constituyen relaciones crediticias dignas de diferenciación según el objeto sobre el que versen, esto es, sean relativas al dominio o a cualquier otra tipología?

La redacción del art. 9 RH es, a nuestro entender, un tanto desafortunada, pues si lo que se pretendía era impedir el acceso al Registro de la Propiedad de los derechos de crédito que, por su propia naturaleza, no tienen carácter real siendo imposible, por tanto, su inscripción, no era necesario establecer la distinción efectuada en el artículo relativa a las obligaciones relacionadas con el dominio y otro derecho real y el resto de derechos de crédito, ya que en ambos casos se trata de derechos personales. Un derecho de crédito se considera como tal, si confluyen en él las características pregonables del mismo y, por tanto, no deja de serlo por hacer cierta mención a un derecho real.

Para AMORÓS GUARDIOLA⁶¹, las referencias al dominio y demás derechos reales vertidas en nuestra legislación no debe extrañarnos. Estima que ambas situaciones de poder aparecen históricamente diferenciadas en su estructura jurídica (facultades que lo conforman) y en su finalidad socio-económica (apropiación plena de los bienes, limitación o gravamen de un bien ajeno). Tampoco en la actualidad pueden identificarse plenamente por cuanto el dominio supone la titularidad más plena, presentándose frente a cualquiera –obligación pasiva universal–, mientras que el resto de derechos reales suponen caracteres más limitados y se dan frente al propietario al que afecta el gravamen.

ROCA SASTRE considera acertado el art. 9 RH por la indicación que efectúa sobre la exclusión de los derechos de crédito que pretenda inscribir la obligación de llevar a cabo una mutación jurídico-real inmobiliaria. No obstante, considera

el autor que la obligación, como tal, no tendría acceso al Registro, sí, por el contrario, “*la carga, gravamen o afección que por su carácter real inmobiliario sea inscribible y de las cuales puedan derivarse obligaciones de aquel tipo.*”

Dicho esto, el art. 9 RH establece dos salvedades: posibilita la inscripción de la garantía real constituida para asegurar el cumplimiento del derecho obligacional –RDGRN 4 de noviembre de 1968 conoció un supuesto de compraventa con hipoteca en el que se recogía que los derechos personales no tienen acceso al Registro salvo que se asegure su cumplimiento con hipoteca o cualquier otra forma de garantía real– (es lógica esta referencia, por cuanto lo que en este supuesto se inscribe es un acto con trascendencia real que como tal sí se entenderá al amparo del Registro. En palabras de DE CASSO ROMERO⁶², “*(...) en tal caso lo que propiamente se inscribe no es el derecho personal, sino el real que le sirve de garantía*” y las anotaciones preventivas llevadas a cabo en virtud del art. 42 LH⁶³).

En este mismo sentido el art. 51.6º *in fine* de la RH, a propósito de las circunstancias relativas a la inscripción, prohíbe la inserción en los libros del Registro de las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real. Como vemos, el legislador no ha escatimado las ocasiones de establecer con claridad la pureza del Registro de la Propiedad para limitarlo a los actos con aquella relevancia.

Existe abundante doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la que casuísticamente va considerando no inscribibles supuestos concretos que se le plantean y que presentan notas obligacionales. Señalamos a continuación algunas: la obligación o promesa de no arrendar sino a una persona determinada (RDGRN 23 de mayo de 1910); derecho de tipo obligacional en cuya virtud se pacta en una escritura de compraventa que si los vendedores tuviesen que vender una casa de su propiedad, el comprador en aquella compraventa viene obligado a cederla de nuevo a los vendedores o a sus herederos con determinado aumento de precio (RDGRN de 27 de marzo de 1947); obligación impuesta al comprador de destinar parte de la finca comprada a usos industriales (RDGRN de 23 de noviembre de 1934); obligación impuesta a un legatario de que en caso de vender la finca

... anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento, o se tome anotación, cuando proceda, de conformidad con el artículo 42 de la Ley.”

61. Vid. ALBADALEJO, Manuel (dir.). *Comentarios...*, op. cit., pP. 318-319.

62. Vid. DE CASSO ROMERO, Ignacio, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 283 y ss.

63. El art. 42 LH permite la anotación preventiva de ciertos derechos. El apartado número 4 recoge la posibilidad de anotación preventiva relativa al cumplimiento de *cualquiera* obligación. Tal supuesto se contempla cuando viene siendo discutida dentro de un juicio ordinario.

legada tenga preferencia de compra ciertas personas (RDGRN de 4 de enero de 1927); obligación impuesta a unos donatarios de distribuir determinados bienes entre ellos y otras personas (RDGRN de 4 de enero de 1910); el derecho personal a reclamar indemnización a percibir por una persona con motivo de su cooperación prestada para construir en terreno que no es propio de ella (RDGRN de 19 de mayo de 1952); la obligación de entregar a determinada persona una parte de la cantidad que el censatario obtenga al redimir un censo (RDGRN de 4 de diciembre de 1897); el pronunciamiento de una sentencia condenando a pagar cierta cantidad (RDGRN de 27 de julio de 1938).

4.2 Acceso al Registro de la Propiedad de derechos de crédito legales

No obstante lo dicho más arriba, la Ley Hipotecaria contempla supuestos en los que sí admite el ingreso de ciertos derechos de crédito en el Registro de la Propiedad. Se trata de una plasmación taxativa de posibilidades que constituyen, por tanto, un *numerus clausus* a estos efectos.

Las razones de esta solución legislativa han sido motivos de conveniencia y oportunidad en vista de su duración y semejanza con los derechos reales (GONZÁLEZ MORÁN).

A este propósito hemos empleado la denominación “*derechos de crédito legales*” para hacer alusión a los distintos supuestos de derechos personales que por expresa admisión de la legislación vigente, tendrán acceso al Registro de la Propiedad, a saber:

a) Los *contratos de arrendamiento* sobre inmuebles y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos (art. 2.5 LH)⁶⁴.

b) El *derecho de retorno* de los inquilinos o arrendatarios a la finca (art. 15 RH y art. 81 y ss. LAU)⁶⁵.

c) *Estatutos de los edificios en régimen de propiedad horizontal* conforme al art. 5.3 LPH.

d) *El derecho de opción* para el que deben reunirse los requisitos contemplados en el art. 14 RH.

64. Tradicionalmente se ha considerado al arrendamiento como un derecho de crédito. No obstante, no han faltado voces doctrinales criticando esta clasificación. Así, entre otros, DÍEZ-PICAZO señala las siguientes objeciones (que, como veremos, son predicables de los derechos reales, no así de los crediticios): por un lado, el arrendador tiene un poder directo e inmediato sobre la cosa arrendada; por otro lado, el arrendamiento presenta ciertos efectos frente a terceros (los inscritos en el Registro y los protegidos con prórrogas legales). Este autor considera que si bien, en determinados supuestos sería excesivo calificar todos los derechos de arrendamientos como de naturaleza real, no es menos cierto que aquellos que se presentan inscritos en el Registro de la Propiedad sí se deben entender con tal carácter.

¿Podemos inferir de esta afirmación que la inscripción le concede carácter real al arrendamiento? En principio parece que ésta no es la conclusión adecuada, pues ya la jurisprudencia del Tribunal Supremo niega esta posibilidad. Quizás, a lo que en este punto se hace referencia es a que el acceso al Registro de la Propiedad brinda al arrendamiento una serie de efectos frente a terceros de los que carecen los derechos personales. Pero entonces, en la práctica ¿no supone reconocerle a un derecho personal que accede al Registro, efectos reales de los que, por su naturaleza, carece? ¿Y no ha dicho ya el Tribunal Supremo y la doctrina más autorizada que un derecho personal no muta su naturaleza por acceder al Registro de la Propiedad?

En contrario, continuando con la caracterización del arrendamiento efectuada por DÍEZ-PICAZO, esta institución adolece de ciertos caracteres predicables de los derechos reales: no es usucapible ni prescribe como estos.

Vid. DÍEZ-PICAZO, Luis, *Sistemas...*, op. cit., pp. 44-45.

Ya la Ley Hipotecaria de 1861, en su art. 2.5 preveía la inscripción del arrendamiento con las características que este precepto requería. Se discutió en ese momento la viabilidad de su aceptación en los libros del Registro. Entonces, el legislador consideró oportuna su inserción pues excluirla en un país eminentemente agrícola y con un gran número de esta tipología contractual podría haber acarreado graves consecuencias. Rezaba la Exposición de Motivos: “*España es una nación principalmente agricultora; y si en ella no ha prosperado la más antigua y la primera de las artes tanto como es de desear, débese a la falta de capitales.*” En relación con su naturaleza jurídica, la Exposición de Motivos de esta Ley decimonónica declaraba con rotundidad su consideración como un “verdadero derecho real.” Esto fue criticado por autores de la talla de MORELL Y TERRY y CAMPUZANO argumentando que la finalidad de una Ley Hipotecaria no es la regulación sustantiva de los derechos y, por ende, tampoco lo es el transformar la naturaleza jurídica de los mismos.

Por su parte, ROCA SASTRE entiende que el art. 2.5 LH parte de considerar el arrendamiento como derecho personal. Si hubiera sido de otro modo, estima que la reforma de 1944-46 habría modificado este apartado, por cuanto lo habría encuadrado dentro de la acepción “*cualesquiera otros derechos reales.*” Continúa este eminente hipotecarista arguyendo que tratándose, por tanto, de un derecho personal, sólo debió haberse previsto su incursión en el Registro de la Propiedad mediante anotación preventiva. Evidenciaría de este modo su carácter temporal en lo relativo a su permanencia en los libros de esta institución.

Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^o, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 645.

65. La reforma del Reglamento Hipotecario de 1959 modificó el art. 15 para posibilitar la entrada en el Registro de la Propiedad al derecho de retorno arrendaticio, previo cumplimiento de los requisitos en aquél señalados. Se confiere así, publicidad mediante nota marginal para evitar problemas de seguridad jurídica (CHICO Y ORTIZ).

Vid. CHICO Y ORTIZ, José M^o, *Estudios...*, op. cit., p. 659.

El derecho de opción de compra no otorga un derecho directo e inmediato a su titular sobre la cosa, ni es predicable su eficacia erga omnes; el incumplimiento contractual derivaría en una responsabilidad sobre los daños y perjuicios causados. Por este motivo, debería ser entendido, en principio, como un derecho obligacional. Sin embargo, el Reglamento Hipotecario ha permitido su inscripción una vez cubiertos los requisitos que exige el art. 14 RH y que van encaminados a conceder una mayor certidumbre y claridad entorno al derecho a inscribir en los libros del Registro (convenio expreso de las partes para que se inscriba; precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiera convenido para conceder la opción; plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años)⁶⁶.

Como hemos dicho, el derecho de opción de compra es, eminentemente, obligacional. Sin embargo, ¿por qué ha previsto la legislación hipotecaria la posibilidad de su inscripción? ¿Adquiere acaso otra naturaleza en virtud de tal acto? Si bien la jurisprudencia del Tribunal Supremo considera que un derecho no muta su naturaleza por acceder al Registro de la Propiedad, (igualmente la Dirección de los Registros y del Notariado: RDGRN 26 de marzo de 1999) –a diferencia, por ejemplo como afirma en su estudio de 1916, “Comentarios a la Legislación Hipotecaria”, MORREL Y TERRY⁶⁷, las legislaciones belga e italiana sí prevén la mutación del arrendamiento como derecho real cuando accede al Registro– ¿Qué ha sucedido en este caso? La doctrina más autorizada considera que las partes han podido configurar el derecho de opción de compra como un derecho de crédito o un derecho real. Por esto, se confiere a las partes esta facultad, que, se puede admitir, dimana expresamente ex lege art. 14 RH.

Según nuestro entender, esta concepción entorno a dicha figura contractual no deja de ser oscura en algunos extremos. En virtud de ésta, las partes, por su propia voluntad, pueden mutar la naturaleza de un derecho legalmente considerado como derecho de crédito. Pero en el supuesto de que aún así esto se acepte, un Reglamento está admitiendo la posibilidad de que se cambie la naturaleza de un contrato que la ley, imperativamente ha estipulado como obligacional (el art. 1451 CC. impone, en caso de incumplimiento, la aplicación de las normas que rigen las obligaciones y contratos.)

Partiendo de que un derecho no cambia su naturaleza por acceder al Registro -RDGRN 26 marzo de 1999-, (pues en ese caso admitiríamos que los derechos personales que hubiesen entrado, serían ahora derechos reales –idea criticable ya que un derecho es lo que es, con independencia del lugar donde se encuentre registrado; otra cosa sería que se le confieran ciertos efectos en virtud de la publicidad registral-) ¿cómo casan las siguientes ideas: la concepción imperativa del Código Civil del derecho de opción como derecho de crédito –art. 1451–; la posibilidad de que las partes lo configuren como un derecho real y, finalmente, la posibilidad de que acceda al Registro en virtud del art. 14 RH? A nuestro entender es, cuando menos, discutible.

Finalmente, parecen claras las afirmaciones del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado en cuanto a que un derecho personal que acceda al Registro no muta su naturaleza. Y sin embargo, ¿qué sucede en el supuesto de un derecho de crédito o cláusula obligacional que se haya colado en el Registro y que, no siendo aún descubierta haya producido efectos frente a terceros? ¿No estaría atribuyendo el Registro de la Propiedad, en este caso, un efecto exclusivo de los actos con trascendencia real, como es el efecto erga omnes? ROCA SASTRE⁶⁸ dice que “los derechos personales indebidamente inscritos no surten efectos hipotecarios y deben considerarse no inscritos”. Pero a nuestro entender, éste no es el problema. Aludimos a que un derecho personal no desmascarado puede haber producido efectos erga omnes, cual derecho real.

De los supuestos anteriores existe una muy extensa y apreciable literatura jurídica que aborda con precisión la problemática que se suscita entorno ellos y que indicamos en el apartado dedicado a las referencias bibliográficas.

ROCA SASTRE⁶⁹ plantea una serie de supuestos en los que cabría, igualmente, el acceso al Registro de la Propiedad de los derechos personales. Estos son:

- a) Los créditos dinerarios garantizados con hipoteca conforme a lo dispuesto en el art. 144 LH.
- b) Los derechos personales emanados de cargas, gravámenes o afecciones de carácter real inmobiliario.

66. Recuérdese la existencia de normativa foral que aborda el régimen jurídico de este instituto (Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra, Leyes 460 y 461; Derecho civil catalán, Ley 22/2001...).

67. Vid. MORREL Y TERRY, J., *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. T. I. Madrid: Hijos de Reus, Editores, 1916, p. 316.

68. Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^a. *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 661.

69. Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^a. *Derecho Hipotecario...*, op. cit., pp. 664-665.

- c) Los derechos personales derivados de actos susceptibles de anotación preventiva como los de embargo, demanda, etc.

4.3 Excursus sobre los derechos personales y la fe pública registral

Ésta es una interesantísima cuestión que se presenta en el estudio de los derechos personales y el Registro de la Propiedad y en la que encontramos tesis forenses opuestas.

La doctrina, por regla, suele asentar que la fe pública del Registro no se extiende a los derechos personales (ni a las menciones, pero no nos vamos a detener en estas últimas.)

Frente a esta tesis, otros autores han considerado que tal expresión no es del todo correcta. No significa que la fe pública registral no ampare a los derechos personales (y estaríamos, por tanto en sede del art. 34 LH) sino que éstos –siempre fuera de los que la propia legislación hipotecaria admite expresamente como inscribibles–, por su propia naturaleza y dinámica, son inoponibles frente a terceros.

ROCA SASTRE consideraba, a propósito de los contratos de arrendamiento y opción inscribibles, que la fe pública registral no les ampara, pues los efectos de su inscripción son los puramente negativos de ser oponibles a los sucesivos adquirentes del inmueble arrendado; se trata por tanto de una subrogación legal por vía registral.

Sin embargo lo dicho por este eminente jurista, parece ser que una vez inscritos en el Registro conforme a la ley, no existe obstáculo legal para pensar que los efectos registrales no le sean aplicables. Los terceros serán conscientes y se verán afectados por lo allí inscrito, como si se tratase de cualquier otra inscripción registral.

4.4 Inscripción de otras figuras jurídicas

En nuestro panorama registral existe toda una suerte de figuras jurídicas que, con las condiciones que en cada caso iremos señalando, pueden acceder al Registro de la Propiedad.

Hemos considerado oportuno realizar una exposición separada de las mismas en aras de una mejor dinámica expositiva debido al elenco de figuras que en este epígrafe abordaremos.

4.4.1 Las prohibiciones de disponer

El derecho de propiedad viene siendo entendido como el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (art. 348 CC.) Así, el titular tiene reconocidas una serie de facultades entorno al mismo. Una de las más representativa es la facultad de disposición que supone la posibilidad de realizar todo tipo de actos de trascendencia jurídico-real (enajenación, transmisión...).

No obstante, junto con esta regla general, existe un haz de restricciones a la facultad dispositiva del titular, entre las que se encuentran las prohibiciones de disponer. No entra en nuestro objeto de estudio profundizar en esta institución ya abordada por la doctrina más autorizada⁷⁰. Sin embargo, sí consideramos de utilidad realizar una breve mención a este tema.

Distinguiendo entre prohibiciones de disponer legales (cuyo fundamento es la ley, y que por ende, no necesitan ser inscritas en el Registro de la Propiedad para ser conocidas), judiciales o administrativas y voluntarias, hay que distinguir, dentro de estas últimas, las formuladas a título gratuito y a título oneroso. Conforme al art. 26 LH, las primeras tendrán acceso al Registro, mientras que las segundas tienen vedado en ingreso en dicha oficina (art. 27 LH).

4.4.2 Los derechos de tanteo y retracto

Son entendidos como las facultades de adquirir una cosa determinada cuando su propietario ha decidido venderla (tanteo) o cuando la ha enajenado efectivamente a un tercero (retracto).

No ha faltado la polémica doctrinal en el estudio de estas figuras jurídicas. Por un lado, han sido entendidos como derechos potestativos⁷¹ (y no como derechos reales, pues no confieren a su titular poder inmediato y directo alguno sobre la cosa). Por otro lado, algunos autores, como LASARTE⁷², consideran que sí son derechos reales por cuanto atribuyen al titular de los mismos un señorío parcial sobre la cosa que recaen. Sin embargo, no pasan por alto que se trate de un elenco de facultades muy limitadas (adquirir la cosa con preferencia cualquier otra persona en caso de que el propietario pretenda enajenarla a título oneroso.)

70. Vid. AMORÓS GUARDIOLA, Manuel: "Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente" Madrid: Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, 1965; o GÓMEZ GALLIGO, Fco. Javier: "Las prohibiciones de disponer en el Derecho español" Madrid: Centro de Estudios Registrales, 1992.

71. En relación con los derechos potestativos, ROCA SASTRE distingue esta categoría de otras como derechos sin carácter real y los estrictamente derechos personales, obligacionales o de crédito.

Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^º. *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 656 y ss.

72. Vid. LASARTE ÁLVAREZ, Carlos, *Principios...*, T. IV, op. cit., pp. 40-41.

Los derechos de tanteo y retracto vienen siendo encuadrados como uno de los dos tipos integrantes de los derechos reales de adquisición preferente. El otro grupo lo conforma el derecho de opción al que nos hemos referido con anterioridad.

Los derechos de adquisición preferente hunden sus raíces en la doctrina alemana.

En nuestro ordenamiento, ya venían previstos en el Fuero Nuevo de Navarra cuyo Título VI del Libro III se dedicaba a “los retractos y otros derechos de adquisición preferente.”

Aunque no han recibido un tratamiento doctrinal uniforme, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha optado por validar su inscripción (RDGRN de 26 de mayo de 1925 –sobre el retracto– y de 20 de septiembre de 1966 –relativa al tanteo–)

4.5. Derechos de crédito y efectos reales

4.5.1. Planteamiento general

El problema surge cuando intentamos separar con nitidez el derecho real del derecho personal para permitir solamente a aquél el ingreso en el Registro. Para llevar a cabo tal tarea, podemos partir de las notas diferenciadoras de cada uno de ellos (efectos inter partes o erga omnes...) No obstante, cuando descendemos a la práctica jurídica, observamos cómo en determinados supuestos no siempre es fácil distinguir si determinadas cláusulas o estipulaciones tienen carácter real o personal.

El Registrador de la Propiedad, como funcionario encargado de la oficina, desarrollará la labor discriminatoria referente a aquellos pactos, cláusulas o condiciones que carezcan de trascendencia real, conforme a lo dispuesto en el art. 434 RH. La RDGRN 28 marzo de 1955 es muy significativa a este respecto. Entiende “*fundado nuestro sistema registral sobre los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles y derechos reales impuestos sobre los mismos, se ha procurado excluir del Registro a los derechos de naturaleza personal, confiándose a los Registradores la misión de velar por la eficacia de las normas fundamentales, con el fin de evitar el ingreso en el Registro de derechos, cargas y gravámenes de dudoso carácter, que hubiese permitido la inscripción de toda clase de expectativas sin forma hipotecaria, y otorgar amparo, frente a tercero, a títulos deficientes o imperfectos.*”

Puede surgir en este punto la problemática entorno al principio constitucional de seguridad jurídica. El criterio empleado por el Registrador en su calificación no es siempre absoluto (baste recordar algunas Resoluciones de la Dirección

General de Registros y del Notariado que denieguen el carácter real a un derecho, el cual fue entendido con esta naturaleza por el Registrador –ya la RDGRN de 7 de julio de 1949 reconoce la ardua labor calificadora de los funcionarios públicos–) Así, cabría la posibilidad de que el Notario autorizante considere tal derecho connotado con las características reales, y por el contrario, el Registrador deniegue tal cualidad. O cabe también el supuesto en el que dos Registradores de España, respecto a un mismo supuesto hipotético, califiquen de manera distinta, permitiendo en un caso la inscripción y denegándola en el otro (RDGRN 27 marzo 1947 ya indica que no es infrecuente la inserción en los asientos registrales de derechos y cargas de eficacia simplemente personal).

Si bien puede ser aplacado el posible atentado contra el principio de seguridad jurídica por la existencia de una instancia superior (la Dirección General de los Registros y del Notariado) a la que tiene acceso el particular y que, en último extremo, decidirá ante qué instituto nos encontramos, sin olvidar también, la posibilidad de acudir a los Tribunales de Justicia para hacer valer sus derechos (los asientos del Registro se encuentran a la salvaguardia de los Tribunales, art. 1 LH), no deja de resultar llamativa esta circunstancia: el particular no tiene la certeza de la naturaleza de su acto. Y aún teniéndola, no sabrá si el funcionario de la demarcación correspondiente entenderá como él, la figura de que se trate.

No obstante lo dicho, la fluidez del tráfico jurídico empece el afán reglamentarista o totalitario en esta cuestión.

De este modo, y en aras de discernir sobre el alcance jurídico de una cláusula concreta, en ocasiones será la propia ley la que establece si estamos ante la presencia de una estipulación creadora de efectos entre las partes o frente a todos (v.gr. cláusulas de estabilización –art. 219 RH– de las obligaciones garantizadas con hipoteca, como estudiara la RDGRN de 12 de septiembre de 1972.)

En otras, será la voluntad de las partes la que elija el régimen real o personal. Esta posibilidad dependerá en parte del instrumento jurídico empleado. A modo de ejemplo, podemos encontrarnos ante una imposibilidad de constituir tal acuerdo como derecho real, optándose, en tal supuesto, por la constitución de una garantía real sobre el mismo (art. 9 RH), el establecimiento de una condición...

AMORÓS GUARDIOLA⁷³ considera que para que un pacto sea oponible o pueda producir efectos

73. Vid. ALBADALEJO, Manuel (dir.), *Comentarios...*, op. cit., pp. 324-325.

tos frente a terceros, no se puede estar exclusivamente a la voluntad de las partes que así lo hayan querido. Tales efectos tienen repercusión ante la comunidad y trascienden, por tanto, del plano meramente individual; estamos en presencia de una cuestión de orden social. Con DÍEZ-PICAZO, entiende que podemos considerar la capacidad de las partes para acogerse al esquema legal de un determinado derecho real pero no cabe entender la suficiencia de su voluntad para modificar su eficacia.

Para que se produzca el efecto erga omnes, es necesaria la publicidad de la situación jurídica, cuestión que, por tratarse de normas de carácter imperativo, trascienden a la voluntad individual y la posibilidad de ser derogada por ésta.

ROCA SASTRE⁷⁴ realiza una precisa matización. Este autor considera que no podemos confundir el diseño de un derecho real con “*ciertos pactos que a lo más sólo alcanzan a tener la trascendencia en perjuicio de terceros como carga o gravamen real, pero sin que por ello lleguen a atribuir al favorecido ningún derecho subjetivo de carácter verdaderamente real.*” ¿Qué debemos entender por carga o gravamen real? Se plantea necesaria tan distinción para, con esta tesis, no empujar un derecho obligacional al campo de lo real, pese a que tenga esa carga o gravamen real.

Carga real es el peso que grava objetivamente un fundo y por virtud del cual el propietario de éste está obligado a ejecutar prestaciones positivas a favor del propietario de otro fundo o de una persona determinada. También, el concepto gravamen nos conduce hasta esta idea de limitación o responsabilidad. Según DÍEZ-PICAZO, “*se trata de un concepto técnico con el que se alude a la posición pasiva de una relación jurídico real.*”⁷⁵.

No obstante lo dicho, el término carga real aparece empleado para referirse a la “*facultad concedida al titular del mismo para obtener una prestación periódica que debe ser satisfecha por la persona que en cada momento sea dueño de la cosa*” (v.gr. censos) (CHICO Y ORTIZ)⁷⁶.

Dice ROCA SASTRE⁷⁷ que prevalece la opinión doctrinal que considera que la carga real atribuye a su titular o favorecido, un derecho personal y no real. Trae a colación las palabras de ROSSEL Y MENTHA: “*la carga real o fundaria es un derecho real sobre un inmueble, cuyo efecto es atribuir derecho de crédito contra el propietario del inmueble gravado.*”

Ya VALLET DE GOYTISOLO apuntaba, como citamos en el epígrafe dedicado a los derechos de crédito y derechos reales, que no sólo es deseable la inscripción de los derechos reales.

En este mismo sentido apunta un reciente estudio de PÉREZ GARCÍA⁷⁸. Este autor apuesta por la conveniencia de que los derechos de crédito relacionado con bienes inmuebles accedan a los libros del Registro de la Propiedad. Considera que las nuevas circunstancias sociales y del tráfico jurídico deben traducirse en un progreso de nuestro sistema inmobiliario registral conducente a la ampliación del objeto de la publicidad registral que supondrá, a fin de cuentas, un incremento de la seguridad jurídica (y por ende, la disminución de litigios) y de la fluidez del tráfico jurídico⁷⁹.

El análisis de PÉREZ GARCÍA se centra en los siguientes puntos. Por un lado, comienza su crítica partiendo de la eficacia inter partes predicable de los derechos obligacionales, y por esto, del consolidado principio de relatividad de los contratos (art. 1257 del CC). Considera este autor que tal principio sólo hace referencia al límite subjetivo de la eficacia contractual (el obligado directo a llevar a cabo la prestación debida es el deudor). Esto no significa que los terceros no deban respetar el derecho crediticio. Esta es la consecuencia que dimana del principio general del derecho consolidado como el *deber general de no dañar a nadie*.

Este deber de respeto no es exclusivo de los derechos reales, sino también de los personales. Así, siguiendo a MIQUEL GONZÁLEZ⁸⁰, “*el acreedor puede hacer valer su titularidad también*

74. Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^a, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 636.

75. Definiciones extraídas de: DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel y PONS GONZÁLEZ, Manuel, *Diccionario de Derecho Civil*, Granada: Comares, 1999. voces “carga real” y “gravamen” pp. 196-197 y 669.

76. Vid. CHICO Y ORTIZ, José M^a, *Estudios...*, op. cit., p. 355.

77. Vid. ROCA SASTRE, Ramón M^a, *Derecho Hipotecario...*, op. cit., p. 651.

78. Vid. PÉREZ GARCÍA, Máximo J., *Derechos de crédito y Registro de la Propiedad. Una propuesta de lege ferenda*, Madrid: Cuadernos de Derecho Registral, 2004.

79. No olvidemos que la inserción de un derecho personal (arrendamiento) en el Registro de la Propiedad fue debida a la importancia que esta figura desempeñaba para el tráfico jurídico y económico en aquella época. Por tanto, fue una razón de oportunidad política la que motivó tal solución legislativa. Por esto, consideramos que no deberíamos cerrar tajantemente las puertas de determinados derechos de crédito relativos a bienes inmuebles, por cuanto razones de interés nos pueden conducir a esa solución como acertada teniendo presente el actual devenir del tráfico jurídico imperante.

80. Vid. MIQUEL GONZÁLEZ, José M^a, *Enciclopedia Jurídica Básica Civitas*, V. II, voz “Derecho de crédito (D^o Civil).” Madrid: Civitas, 1995, p. 2.223.

eventualmente contra terceros, pero no puede exigirlas la prestación.”

Llegados a este punto, indica PÉREZ GARCÍA que se puede apreciar cómo existen supuestos en los que los derechos de crédito también pueden implicar efectos frente a terceros. No será, como apuntamos más arriba, característica exclusiva de los derechos reales.

Y es que la doctrina más moderna comienza a romper una lanza a favor del reconocimiento de efectos de los derechos de crédito frente a terceros (DÍEZ SOTO, AMAT LLARI, PÉREZ GARCÍA...) ¿Cuál va a ser el elemento determinante que incline la balanza hacia esta moderna consideración? En palabras de PÉREZ GARCÍA⁸¹, no va a depender de la naturaleza real o personal del derecho, sino de la publicidad y certeza con que estos sean revestidos. De aquí el papel primordial que Registro de la Propiedad debe jugar⁸². Propone la posibilidad de reformar la Legislación Hipotecaria para que accedan los derechos de crédito relativos a inmuebles y de este modo que “el Registro debe publicar la información jurídica global de cada una de las fincas inscritas. De esta forma los terceros podrían conocer el estatuto jurídico particular de cada una de ellas.”⁸³.

Nuestra jurisprudencia tiende a una equiparación entre derechos reales y personales en cuanto a los efectos frente a terceros. Como justificación a este considerando, PÉREZ GARCÍA estudia una serie de sentencias del Tribunal Supremo en las que queda reflejado el alcance de los derechos personales más allá de lo que tradicionalmente se ha venido considerando⁸⁴.

81. Vid. PÉREZ GARCÍA, Máximo, J., *Derechos de crédito...*, op. cit., p. 25.

82. Utiliza a modo de ejemplo el derecho de opción. Considerado, como hemos apuntado más arriba, como un derecho personal, el legislador a previsto su inserción excepcional en el Registro de la Propiedad; y es esta circunstancia la que le concede eficacia erga omnes. Por esto, considera PÉREZ GARCÍA que si se estimase en el Registro, el acceso de los derechos de crédito relativos a inmuebles, se conseguiría la tan ansiada eficacia erga omnes para, lo que él denomina, *situaciones jurídico-obligacionales*.

83. Vid. PÉREZ GARCÍA, Máximo J., *Derechos de crédito...*, op. cit., p. 120.

84. Las sentencias del Alto Tribunal conceden eficacia a ciertos derechos de crédito no inscritos en el Registro de la Propiedad frente a determinados terceros. Necesario para que esta consecuencia se produzca es que los terceros conozcan la existencia de los mismos, o dadas las circunstancias, no puedan desconocer su existencia. Sin embargo, en nuestro actual ordenamiento jurídico, esta eficacia no es equiparable a la concedida a los derechos reales. Se trata de una eficacia *sui generis* que derivará en una responsabilidad civil extracontractual del dañante frente al acreedor (art. 1902 del CC).

Entre las sentencias del Tribunal Supremo que optan por esta solución jurídica, PÉREZ GARCÍA aborda las siguientes: STS de 28 de mayo de 1956, 16 de febrero de 1973, 4 de junio de 1990, 24 de octubre de 1990, 8 de mayo de 1992, 3 de noviembre de 1992, 13 de febrero de 1997.

Vid. PÉREZ GARCÍA, Máximo J., *Derechos de crédito...*, op. cit., p. 77-113.

Personalmente no comparto en todos los extremos las afirmaciones vertidas por PÉREZ GARCÍA. Ciertamente es que los derechos de crédito no afectan exclusivamente a las partes. Rigen entre ellas una serie de obligaciones y derechos, pero esto no significa que cualquier tercero que se inmiscuya en su esfera de acción se haya de mostrar indiferente. Se le exige un respeto a la situación jurídica existente.

No obstante, me parece excesivo concluir que el derecho de crédito presenta efectos frente a terceros equiparables en cierto modo a los registrales, porque los efectos que emergen de esta vulneración al derecho obligacional son los mismos que los que se pueden derivar de cualquier otro acto lesivo en derecho causado por la acción u omisión de un tercero. Inferir efectos equiparables a la publicidad registral pregonable de los derechos reales, de un supuesto en el que se ha empleado la responsabilidad extracontractual consecuencia de un hecho dañoso, me parece exagerado.

4.5.2. Problemática entorno a las denominadas figuras intermedias

Encuadramos dentro de este epígrafe las denominadas figuras intermedias que, por ende, presentan ciertos caracteres obligacionales y reales: *Ius ad rem, derechos reales in faciendo y obligaciones propter rem*.

Este tipo de cuestiones cuyos límites no se presentan tan nítidos como en un principio se señalara, son las que contribuyen aún más a plantearnos los interrogantes que a lo largo de esta exposición vamos indicando e intentando verter nuestra consideración a este respecto.

Según la Dirección General de los Registros y del Notariado, esta confusión entre los derechos de crédito y reales proviene de la libertad contractual tradicional reinante en nuestra legislación. La doctrina moderna ha considerado la posibilidad de que las partes engendren obligaciones de toda especie, pero restringiendo su influencia en el régimen hipotecario, para mayor seguridad de los terceros y más fácil desarrollo del crédito (RGRN 26 julio de 1928).

Sobre el papel, resulta clara la distinción derechos reales (eficacia erga omnes, cosa como objeto del mismo, vocación de permanencia...) y derechos personales (vinculación deudor-acreedor, la prestación se constituye como el objeto de este derecho, carácter transitorio...) No obstante, la existencia de un elenco de figuras con características predicables de uno y otro plantea dudas sobre la denominación y el enfoque registral que requieren⁸⁵.

No consideramos oportuno extendernos en demasía sobre la denominación, origen, características... de estas figuras intermedias. Tan sólo haremos algunas apreciaciones entorno a las mismas, para posteriormente adentrarnos en los interrogantes que nos surgen en relación con nuestros derechos de crédito y el Registro de la Propiedad.

El *Ius ad rem* abarca los supuestos de derechos que todavía no pueden ser considerados como reales, pero que presentan ciertos efectos típicos de los derechos con trascendencia real. Sería un derecho de crédito que camina hacia el campo de los reales.

Esta figura ha sido empleada para justificar ciertos efectos reales de los derechos personales pese que algún autor haya entendido que se trata de puras reliquias históricas sin ninguna importancia práctica, pues se trata de derechos personales como cualquier otro (CHIANALE, NIPPEL...)

¿Pero cómo puede un derecho personal tener caracteres reales? ¿No estaría renunciando a sus propias características para aceptar otras antónimas a su propia naturaleza? ¿Dónde se presenta la divergencia, en la distinción derecho real-derecho personal; en sus caracteres, en su concepción registral?

Para responder a estos interrogantes se crean estas categorías intermedias que entrelazan ambos tipos. A nuestro juicio, ciertamente, la concepción del Registro de la Propiedad como hogar de los derechos con trascendencia real, resulta adecuada por las implicaciones frente a terceros que conllevan⁸⁵. De ahí, podemos inferir la lógica exclusión de los derechos de crédito de este instituto. No obstante, consideramos que

algunas inferencias doctrinales categóricamente excluyentes de estos últimos no resultan apropiadas por cuanto no dejamos de asistir a numerosos supuestos en los que la distinción no es tan nítida. Entonces, en estos casos, ¿es hábil permitir su inscripción? ¿Debemos denegarla por cuanto no encuentran amparo legal?

De lo dicho, cabe concluir que una de las alternativas que se nos presentan es la complicada y trascendental labor encomendada al Registrador de la Propiedad de discriminar casuísticamente los derechos que se le presentan para su calificación (con las connotaciones que ya hemos apuntado de inseguridad jurídica que se pudieran verter).

Algunas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado consideran que para decidir si estamos en presencia de un derecho real o personal debemos atender a los elementos y caracteres constitutivos del mismo. Así, el Registrador deberá centrar su atención en aquellas circunstancias que connotan las características hábiles para decantar su calificación en un sentido u otro (v.gr. calificación de la escritura –en alguna ya se clasificaba como escritura de obligación–, referencias al derecho como de obligación, efectos limitados exclusivamente inter partes... RDGRN 27 marzo de 1947, 29 marzo de 1955.)

Los *derechos reales in faciendo*, pese a considerarse derechos de trascendencia real, confieren a su titular la facultad de exigir cierta prestación (característica típica de los derechos personales) a aquella persona que ostente la titularidad de un derecho real sobre la misma cosa. Igual consideración tienen los *derechos propter*

85. Algunas de las manifestaciones de esta problemática son las siguientes.

Por un lado, ciertas características reales que se pregonan de determinados derechos personales, v.gr. el denominado derecho de retención. En este caso se trata de la facultad legalmente conferida al acreedor para conservar bajo su poder y posesión una cosa que está obligado a restituir a quien se la entregó, mientras que éste no cumpla con su deuda. Vemos cómo, pese a incardinarse la prestación como eje central de la relación jurídica existente entre ambos sujetos, uno de ellos posee una importante facultad de carácter real sobre la cosa misma. Algunos supuestos legales del derecho de retención vienen recogidos en los art. 453.1, 464.2, 502, 1730 CC, entre otros.

La discusión doctrinal surge sobre su admisibilidad extralegal. Parte de la doctrina (CASTÁN, ALBADALEJO, DÍEZ-PICAZO...) entiende que el derecho de retención tiene carácter exclusivamente legal, por lo que sólo existe cómo y cuando la ley lo disponga.

Entonces ¿cuál es su naturaleza? ¿Estamos en presencia de un derecho real o personal? Para CAMY SÁNCHEZ-CANETE, cuando el origen es contractual nos encontraríamos ante un derecho real análogo a la anticresis. Cuando es de origen legal, es oponible erga omnes por imperio de la ley y sin necesidad de inscripción.

Por otro lado, algunos derechos reales que presentan un contenido obligacional. Son los derechos in faciendo que estudiaremos a continuación. Esta cuestión planteará importantes interrogantes en el panorama registral por cuanto un derecho personal pueda reunir ciertos caracteres reales, y pese a esto, se deniega su inscripción en el Registro de la Propiedad.

86. En este punto, VALLET DE GOYTISOLO considera para determinar la inscribibilidad de un derecho debemos estar a su naturaleza real o personal. Según su criterio, todo derecho inscrito es real (en contra de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado a las que hemos hecho referencia en estas páginas), y por tanto, perjudica a tercero. CHICO Y ORTIZ le recrimina la veracidad de esta afirmación de que todo derecho inscrito es real, pues el art. 98 LH nos proporciona la solución legislativa a este planteamiento. Así, los derechos personales indebidamente inscritos no tendrán efectos frente a terceros.

5 VALLET DE GOYTISOLO, Juan B., *Estudios...*, op. cit., pp. 100-101.

rem, pero desde la perspectiva contraria (el titular del derecho real deber llevar a cabo una prestación para evitar su pérdida.)

5. CONCLUSIONES

Nuestra legislación hipotecaria y doctrina más consolidada no dejan dudas acerca de la inscripción de los derechos de crédito en el Registro de la Propiedad. Solamente a aquellos que se encuentran previstos legalmente se les reconoce esta virtualidad.

No obstante, ¿por qué en su día se les permitió el ingreso a esos derechos personales? No fue por su naturaleza jurídica, que pese a la discusión entorno a ellas, se considera de carácter personal -aun cuando se les haya exigido requisitos que aseguren su durabilidad y certeza, acercándolos, de esta manera, a los derechos reales.- Las razones que motivaron su acceso a los libros registrales fueron relativas a oportunidad económica y social. En ese momento (ya desde la Ley de 1981 para el arrendamiento) se estimaba positivo y necesario su ingreso por cuanto esto suponía para la seguridad y desarrollo del tráfico jurídico y económico. Entonces, ¿no convendría el acceso para aquellos supuestos de derechos obligacionales que poseen ciertos caracteres que le acercan a los de naturaleza real? ¿En la actualidad no podría valorarse oportuno su ingreso en el Registro de la Propiedad como acicate a la fluidez de las transacciones y del tráfico jurídico?

No es descabellada esta idea por cuanto ni siquiera la propia distinción entre derechos reales y personales se presenta totalmente nítida. Existen numerosos supuestos en los que ambas

categorías se entrelazan. ¿Por qué no permitirles el acceso al Registro de la Propiedad si reuniesen los requisitos que se determinasen?

Hoy día, ciertamente, el único mecanismo que prevé la vigente legislación hipotecaria es la labor que desempeña el Registrador de la Propiedad -junto con la orden de exclusión del art. 98 LH-. Este funcionario será el encargado de velar por la "pureza" de la institución que nuestra Ley Hipotecaria no se hastía de pregonar. Y pese a esto, existen numerosísimos supuestos en los que derechos personales se han colado en los asientos. Hasta que se detectan o se ponen en tela de juicio han podido estar surtiendo los efectos que dimanen de la protección registral. Un derecho personal que el funcionario no ha identificado como tal por presentarse enmascarado con ciertos caracteres reales, ¿no ha podido surtir efectos frente a terceros al amparo del Registro? ¿Cómo es posible esto si tal eventualidad sólo se admite para los derechos reales, y pese a que un derecho personal acceda al Registro no muta su naturaleza? Vemos como el concepto de seguridad jurídica juega, como en tantos otros, un importante papel por las vulneraciones e incertidumbres que se pueden producir.

Si bien la labor realizada por el Registrador de la Propiedad en esta sede es de gran relevancia, no podemos hacer oídos sordos a esta problemática.

Quizás convendría discernir si, en el actual estado de la ciencia, el legislador no debería optar por emplear una nueva solución legal para todo un elenco de supuestos que, por sus especiales características, enmarcan su radio de acción entorno a figuras que no se presentan tan nítidas como los supuestos típicos.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBADALEJO, Manuel. *Derecho Civil III*. 10ª Ed. Madrid: Edisofer, 2004.
- ALBADALEJO, Manuel (dir.). *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. T. VII. V. II. 2ª Ed. Comentario al art. 605 elaborado por Amorós Guardiola, Manuel. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1990.
- AMORÓS GUARDIOLA, Manuel. *La teoría de la publicidad registral y su evolución. Discurso leído el día 30 de noviembre de 1998 en su recepción pública como Académico de número*. Madrid: Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 1998.
- ARRUÑADA, Benito. "Vías de acceso al Registro de la Propiedad: La experiencia española" *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Noviembre-Diciembre 2003, Núm. 680, pp. 3271-3289.
- BARRACHINA Y PASTOR, Federico. *Derecho Hipotecario y Notarial. Comentarios a la Ley Hipotecaria*. T. I. Castellón: Est. Tip. de J. Armengot, 1910.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo coord. *Comentarios al Código Civil*. Navarra, Aranzadi, 2001.
- CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura. *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. T. I. 3ª Ed. Navarra: Aranzadi, 1982.
- CANO TELLO, Celestino A. *Iniciación al estudio del derecho hipotecario*. 1ª Ed. Madrid: Civitas, 1982.

- CASTÁN TOBEÑAS, José. *Derecho civil español, común y foral. T. III. Derecho de obligaciones. La obligación y el contrato en general*. 16ª Ed. Madrid: Reus, S.A. 1992. (Revisada y puesta al día por GARCÍA CANTERO).
- CHICO Y ORTIZ, José Mª. "El principio de la autonomía de la voluntad y el Registro de la Propiedad" *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Enero-Febrero 1986, n. 572, pp. 59-91.
- CHICO Y ORTIZ, José Mª. *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. T.I. 4ª Ed. Madrid: Marcial Pons, 2000.
- DE CASSO ROMERO, Ignacio. *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*. 4ª Ed. Madrid: Instituto de Derecho Civil, 1951.
- DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. 1ª Ed. Madrid: Civitas, 1986.
- DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso. *Instituciones de Derecho Civil. Parte General. Obligaciones y contratos*. 2ª Ed. Madrid: Civitas, 1991. (Revisado y puesto al día por DE COSSÍO MARTÍNEZ y LEÓN CASTRO).
- DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso. *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch, 1945.
- DE JUAN DE CASTRO, Rafael. "El Registro de la Propiedad como institución abierta a la presentación de toda clase de documentos, públicos y privados" *Boletín del Colegio de Registradores de España*. Septiembre 2001, n. 75, pp. 2562-2567.
- DE LA ESPERANZA MARTÍNEZ-RADIO, Antonio. "El numerus apertus en materia de derechos reales inmobiliarios", *Noticias C.E.E.*, 1986, pp. 47-51.
- DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel y PONS GONZÁLEZ, Manuel. *Diccionario de Derecho Civil*. Granada: Comares, 1999.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. III. *Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral*. 7ª Ed. Madrid: Tecnos, 2001.
- GALINDO Y DE VERA; DE LA ESCOSURA Y ESCOSURA, Rafael. *Comentarios a la Legislación Hipotecaria de España*. T. I. 4ª Ed. Madrid, 1903.
- GARCÍA GARRIDO, Manuel J. *Derecho privado romano. Casos. Acciones. Instituciones*. 13ª Ed. Madrid: Ediciones académicas, S.A., 2004.
- GÓMEZ GALLIGO; Francisco J.; DEL POZO CARRASCOSA, Pedro. *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Madrid, Marcial Pons, 2000.
- GÓMEZ LAPLAZA, Carmen. *Leyes Hipotecarias*. 2ª Ed. Navarra: Aranzadi, 2002.
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. *Estudios de Derecho Hipotecario*. Madrid: Imprenta de Estanislao Maestre, 1924.
- HEDEMANN, J. W. *Derechos Reales*. Vol. II. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1955.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de Derecho Civil. Derecho Inmobiliario Registral*. Vol. III bis. 2ª edición. Madrid: Dykinson, 2003.
- LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. *Principios de Derecho Civil*. T. IV (3ª Ed.) y T. V. (2ª Ed.) *Propiedad y derechos reales*. Madrid: Trivium, 2001.
- LÓPEZ Y LÓPEZ, Ángel; MONTES PENADÉS, Vicente coords. *Derechos reales y derecho inmobiliario registral*. Valencia: Tirant lo blanch, 1994.
- MARTINEZ SANTIAGO, José Mª. "Entorno a la publicidad registral inmobiliaria". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Enero-Febrero 1998, n. 644, pp. 117-178.
- MANZANO SOLANO, Antonio. *Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso universitario*. T I y II. Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1991.
- MEDINA DE LEMUS, Manuel. *Derecho Civil de bienes. Derechos reales e inmobiliario registral*. T. II. Madrid: Dykinson, 2003.
- MONSERRAT, Antonio. *Derecho Inmobiliario Registral*. 1ª Ed. Madrid, Civitas, 2000.
- MONREAL VIDAL, Luis Fco., *Práctica Registral*. 5ª Ed. Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2004.
- MORALES MORENO, Antonio M. *Publicidad Registral y Datos de Hecho*. Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2000.
- MORENO-LUQUE, Carmen, *et al. Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: La Ley, 1988.
- MORILLO GONZÁLEZ, Fernando; ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco; ERDOZAIN LÓPEZ, José. *Legislación Hipotecaria concordada y comentada*. 18ª Ed. Madrid: Tecnos, 2003.
- MORREL Y TERRY, J. *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. T. I. Madrid: Hijos de Reus Editores, 1916.

- O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier. *Compendio de derecho civil. Derechos reales e hipotecario*. T. III. 2ª Ed. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1992.
- PAU PEDRÓN, Antonio. "Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Noviembre-Diciembre 1994, n. 625, pp. 2187-2212.
- PAU PEDRÓN, Antonio. *Curso de práctica registral*. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas, 1995.
- PAU PEDRÓN, Antonio. *La Publicidad Registral*. Madrid, Centro de Estudios Registrales, 2001.
- PAU PEDRÓN, Antonio. *Elementos de Derecho Hipotecario*. 2ª Ed. Madrid: Publicaciones de la Universidad Pontificia de Comillas, 2003.
- PAU PEDRÓN, Antonio. "La inscripción de los arrendamientos de bienes inmuebles", *Boletín del Colegio de Registradores de España*. Febrero, 1995, n.1, 2ª Época, pp. 7-16.
- PAZ-ARES coord. et al. *Comentario del Código Civil*. 2ª Ed. Madrid: Ministerio de Justicia, 1993.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. 3ª Ed. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 1999.
- PÉREZ GARCÍA, Máximo Juan. *Derechos de crédito y Registro de la Propiedad. Una propuesta de ley ferenda*. Madrid: Cuadernos de Derechos Registral, 2004.
- PÉREZ GARCÍA, Máximo Juan. "El derecho de acogimiento a la casa y su oponibilidad a los terceros adquirentes. Comentario a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 28 de noviembre de 2000", *Anuario de Derecho Civil*, 2001, Fascículo IV, pp. 1.722-1.739.
- ROCA SASTRE, Ramón Mª. *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral*. T. I, II y III. Barcelona: Bosch, Ediciones de 1968 y 1995.
- RODRÍGUEZ OTERO, Lino. *Elementos de Derecho Hipotecario*. Madrid: Difusa, 2003.
- SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. T. II. Madrid, Instituto Editorial Reus, 1953.
- SCAEVOLA, Quintus Mucius. *Código Civil*, T. X. 5ª Ed. Madrid: Instituto Editorial Reus, 1947.
- SERNA FERNÁNDEZ, Francisco. *Diccionario de Jurisprudencia Registral*. Años 1930 a 2001. T. I. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 2002.
- SERRANO ALONSO, Eduardo. *Conceptos Fundamentales del Derecho Hipotecario*. 4ª Ed. Madrid: Edisofer, S.L., 2002.
- SIERRRA PÉREZ, Isabel. "Los límites al derecho de propiedad. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 1998" *Revista de Derecho Patrimonial*, 1999, N. 3, pP. 403-406.
- VALLET DE GOYTISOLO, Juan B.; *Estudios sobre Derecho de cosas y garantías reales*. Barcelona: Nereo, 1962.
- VILLAPLANA GARCÍA, Constancio. *Fichero Registral Inmobiliario*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 2001.