

VIII

VIVIENDA HABITUAL  
Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

## A. Los principios hipotecarios y la problemática de la vivienda

**Diego Vigil de Quiñones Otero**

*Registrador de la Propiedad*

*Doctor en Derecho*

*Universidad Complutense de Madrid (IEB)*

*dvigil@registradores.org*

**Resumen.**— *Los principios hipotecarios nos sirven de guía para comprobar algunas deficiencias de nuestro sistema registral. El control de legalidad se va adaptando a nuevas necesidades al exigir mayorías vecinales en relación a pisos turísticos, pero padece la deficiente regulación de la causa. La prioridad vive de soluciones doctrinales no previstas en la ley. La especialidad de las inscripciones tiende a la expansión, siendo los arrendamientos una asignatura pendiente. Los efectos del Registro siguen siendo discutidos, la buena fe interpretada de modo anacrónico, las cargas legales no se reflejan en el Registro, y la conexión de la fe pública con los arrendamientos resulta insuficiente.*

**Palabras clave:** *legalidad, causa, prioridad, arrendamientos, inscripción, buena fe, cargas.*



**Abstract:** *The mortgage principles serve as a guide to check some deficiencies of our registry system. The control of legality is adapting to new needs by requiring neighbourhood majorities in relation to tourist flats, but suffers from the deficient regulation of the cause. Priority is based on doctrinal solutions not provided for in the law. The speciality of registrations tends to expand, with leases being a pending subject. The effects of the Register are still disputed, good faith is interpreted in an anachronistic way, legal charges are not reflected in the Register, and the connection of public faith with leases is insufficient.*

**Keywords:** *legality, cause, priority, leases, registration, good faith, encumbrances.*

**Sumario:** 1. Idea de los principios hipotecarios y su relación con la vivienda. 2. El principio de legalidad. 2.1 Idea general. 2.2 La reducción de mayorías necesarias en las comunidades de vecinos. 2.3 El problema de la causa. 2.4 La evolución sobre el control de cláusulas. 3. El principio de prioridad y su problemática en la contratación inmobiliaria. 4. El principio de especialidad. 4.1 La tendencia a la ampliación del titular registral. 4.2 En concreto, el problema de las sociedades civiles. 4.3 La tendencia a la ampliación de la materia registrable. 4.4 El problema de los arrendamientos. 5. El principio de publicidad. 5.1 El carácter de la inscripción y las disputas doctrinales sobre la misma. 5.2 El problema de las cargas legales. 5.3 Disputas interpretativas sobre el principio de fe pública. 5.4 La fe pública registral frente a los arrendamientos. 6. Conclusiones. Bibliografía.

## 1. IDEA DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS Y SU RELACIÓN CON LA VIVIENDA

Ofrecer un panorama de conjunto acerca de la relación del Derecho registral con la vivienda requiere de un sistema. Uno de los muchos posibles, es seguir el sistema de principios, que tal vez es la forma de exposición más clara del Derecho registral que hemos alcanzado en nuestra ciencia jurídica patria<sup>(1)</sup>. En palabras de Lacruz y Sancho, los principios

---

(1) El origen de los principios hipotecarios se debe a don GONZÁLEZ, J., quien procurando llamar la atención sobre los principales problemas que originaba el Registro de la Propiedad conectándolos con la «corriente originaria» que inspiró nuestra legislación (la publicidad registral alemana), redactó una serie de trabajos que pronunció como conferencias en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación y en la Facultad de Derecho de la Universidad Central de Madrid. Los escritos de don Jerónimo sobre los principios fueron publicados en Madrid en 1924 como *Estudios de Derecho Hipotecario (orígenes, sistema y fuentes)*. Más adelante, la Asociación de Registradores

hipotecarios son «aquellas reglas más generales de la legislación hipotecaria española, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales, lo que podríamos llamar las “ideas-fuerza”, de nuestro ordenamiento inmobiliario registral»<sup>(2)</sup>. Son diversas las clasificaciones que se pueden establecer de los principios<sup>(3)</sup>. Pensando en la finalidad práctica de conocer las líneas básicas del Registro, los reduje a seis y los presenté en el orden en que intervienen en el procedimiento registral<sup>(4)</sup> en un pequeño manual para universitarios y abogados<sup>(5)</sup>: rogación, legalidad, prioridad, especialidad, tracto sucesivo y publicidad.

Dichos principios pueden servirnos de guía para analizar algunos problemas relevantes en los que el Derecho registral inmobiliario ha experimentado cambios en los últimos años relacionados con la vivienda, planteando retos dogmáticos<sup>(6)</sup>. De los mismos, nos vamos a centrar en el de legalidad, el de prioridad, el de especialidad y el de publicidad, pues el de rogación no plantea grandes problemas para facilitar el acceso a la vivienda que no hayan sido debidamente abordados en la Ley 11/2023, y el de tracto sucesivo tampoco presenta peculiaridades y las que presenta están relacionadas con la prioridad.

## 2. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

### 2.1 Idea general

Es el principio en virtud del cual lo inscrito en el Registro debe ser conforme a la Ley. Consecuencia de éste principio no cabe inscribir en el Registro ningún título (calificación de entrada, artículo 18 LH) ni obtener información actualizada de la finca (calificación de salida, artículo 222.6 LH), sin que previamente se produzca la calificación del mismo título o la actualización del derecho del cual se informa por el Registrador. Entendemos

---

de la Propiedad –antecesora del actual Colegio profesional–, publicó *Principios hipotecarios* (Madrid 1931). Dichos trabajos se recogen hoy en GONZÁLEZ MARTÍNEZ, 2011. El sistema de principios ha sido seguido por grandes tratadistas como ROCA SASTRE o GARCÍA GARCÍA, ha servido en su tratamiento del Registro a GORDILLO CAÑAS, y sirve al último Manual publicado en la materia (MURGA-VIGIL, 2024).

(2) LACRUZ BERDEJO, J. L., y SANCHO REBULLIDA, 1984.

(3) Resultan muy ricas las que hacen GORDILLO CAÑAS (*ADC*, 1988, pp. 423-632) y GARCÍA GARCÍA (1988).

(4) Se podría establecer otro orden, pero éste es el que creo que resulta más sencillo para un usuario medio que tenga conocimientos de Derecho: considerar los principios a partir de los problemas.

(5) VIGIL DE QUINONES OTERO, 2015.

(6) He analizado de modo más extenso algunos de los temas que aquí se van a plantear en VIGIL DE QUINONES OTERO, 2018. pp. 723-749.



calificar como «determinar si el acto o contrato (título tanto en sentido formal como en sentido material), presentado al Registro de la Propiedad, reúne o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su validez y para su eficacia frente a terceros, con la finalidad de que solo tengan acceso, y por tanto la protección del sistema, los títulos válidos y perfectos» (Gómez Gállico)<sup>(7)</sup>. La de calificar es una potestad pública de decisión jurídica, un potestad administrativa de resolución, que permite al Registrador decidir sobre las pretensiones de inscripción (De Pablo Contreras)<sup>(8)</sup>. Se trata de una calificación de un órgano que no ha sido autor del documento y que mira no solo a las relaciones *inter partes*, sino también a los efectos respecto de terceros (García García)<sup>(9)</sup>, procurando la protección de los afectados por la inscripción, (Guilarte y Raga)<sup>(10)</sup>: *quod omnes tangit ab omnibus approbetur*. Ello es lo que determina que se pida la intervención de la comunidad de vecinos cuando se pretende la modificación de un elemento en el régimen de propiedad horizontal (*cf*: artículos 5, 10, 17 LPH), o la intervención de la Junta General de la sociedad de capital en ciertos casos (*cf*: artículos 72 y 160 Ley de Sociedades de capital). Del mismo modo, sin llegar a exigir un consentimiento, se procura que no se inscriban ciertos actos si no consta la notificación que permita la intervención de terceros interesados, tales como el arrendatario de la finca inscrita (art. 25 Ley de Arrendamientos Urbanos, artículo 22 Ley de Arrendamientos Rústicos). Ello es lo que precisa también la intervención de la Administración, cuando hay interés público (*cf*: artículos 17 y 20 Ley Suelo).

## 2.2 La reducción de mayorías necesarias en las comunidades de vecinos

Por lo que se refiere a éstos afectados que deben consentir, es interesante señalar en el ámbito de la vivienda que las últimas reformas (ley 8/2013, de 26 de Junio) han establecido la necesidad de autorización administrativa para dividir, segregar y agregar pisos y locales (*cf*: artículo 10.3.b LPH), pero han suavizado las exigencias en cuanto a las mayorías necesarias (se admite 3/5) en la Junta de Propietarios. Una mayoría cualificada, pero alejada de la unanimidad, que también se ha establecido (RDL 7/2019) para permitir a las comunidades de vecinos limitar

(7) GÓMEZ GÁLIGO, J. 2009, p. 1577.

(8) DE PABLO CONTRERAS, 2014, p. 103.

(9) GARCÍA GARCÍA, J. M., 1988, p. 552.

(10) GUILARTE GUTIÉRREZ, V., y RAGA SASTRE, N., 2010, pp. 93 ss.



estatutariamente la vivienda turística<sup>(11)</sup>. De estos aspectos se encarga el Dr. MURGA en el capítulo VIII.c de este Tratado.

### 2.3 El problema de la causa

Un problema abierto y nunca lo bastante claro es el relativo a la calificación registral de la causa: los derechos inscritos deben tener causa suficiente y lícita para poder inscribirse. El Registro ha sido un mecanismo desde el cual se ha combatido el problema de la anomalía de las causas: a lo largo del tiempo se ha denegado la inscripción de aquellas atribuciones patrimoniales en las cuales no había causa suficiente, o esta se consideraba ilícita<sup>(12)</sup>.

Uno de los casos en los que la anomalía e ilicitud de las causas ha generado mayores problemas ha sido el del pacto comisorio. A decir de la Dirección General «el pacto comisorio, configurado como la apropiación por el acreedor de la finca objeto de la garantía por su libérrima libertad ha sido siempre rechazado, por obvias razones morales, plasmadas en los ordenamientos jurídicos, al que el nuestro nunca ha sido ajeno, bien como pacto autónomo, bien como integrante de otro contrato de garantía ya sea prenda, hipoteca o anticresis (arts. 1859 y 1884 del Código Civil), rechazo que se patentiza además en la reiterada jurisprudencia sobre la materia tanto del Tribunal Supremo<sup>(13)</sup> como de este Centro Directivo» (RGRN. 8 de abril de 1991). En aplicación de esta regla, la DGRSFP ha rechazado la inscripción de otros derechos cuando se usaban en función de garantía pretendiendo eludir la prohibición de pacto comisorio mediante negocios indirectos<sup>(14)</sup>, como es en ocasiones el derecho de opción de compra<sup>(15)</sup>, especialmente cuando se utiliza en función de garantía. Sin embargo, en una Resolución de 9 de enero de 2024 se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía (instrumentada a través de un derecho de opción) siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de

---

(11) Sobre el particular *vid.* CERCEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., *RD*, 3, 2019, 3-33. Así como MURGA FERNÁNDEZ, J. P., *RCDI* 775, pp. 2221-2277.

(12) Tales como las adjudicaciones derivadas de un pacto comisorio o las ventas en función de garantía (sean estas como tales (R. 30 de junio de 1987), con pacto de retro (18 de octubre de 1994) o bien opciones en garantía (22 de septiembre de 1992), casos en los cuales la anomalía de la causa ocasiona la denegación de la inscripción; lo cual sin embargo no sucede en negocios de estructura similar como el leasing (RR. 15, 16 y 17 de junio de 1998).

(13) Sentencias de 18 de febrero de 1997, 15 de junio de 1999 y 5 de junio de 2008.

(14) Resoluciones de 30 de septiembre de 1998, 26 de marzo de 1999 y 26 de noviembre de 2008.

(15) Resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero de 2020, y en particular en las de 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021 y 13 de julio de 2022.

abuso para el deudor. Con anterioridad (RDGRN12 Dic 23) el Centro Directivo consideró que «deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, pero que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda»<sup>(16)</sup>.

Se observa, por tanto, una tendencia a la apertura habiendo equilibrio de intereses. Y se limita de algún modo la calificación registral si la simulación negocial o la construcción del negocio indirecto no se desprenden claramente del expediente<sup>(17)</sup>. Sin embargo, en esa evolución se va produciendo un desdibujamiento de la causa *adquirendi* de los derechos inscritos. No es cuestión simplemente de que el deudor haya consentido (lo cual siempre es posible como dación en pago causa *credendi*) o de que haya equivalencia de prestaciones, sino de que la adquisición con *causa garantiae* no sea ilícita y sobre todo sea insuficiente para adquirir<sup>(18)</sup>. Y abrir la mano a operaciones de ingeniería jurídica que buscan el acceso al préstamo de quienes más difícil lo tienen en el circuito bancario, lo único que va a producir es un incremento de los prestamistas y unos daños que nos devolverán a las buenas razones por las que el ordenamiento ha limitado tradicionalmente el pacto comisorio. Un aluvión de Resoluciones de finales de 2024 y comienzos de 2025 (por todas, R. 12 de febrero de 2025) corrige en parte los excesos de las anteriores, incidiendo en el problema de la causa. Pero no es razonable que la seguridad deba depender de vaivenes de una Dirección general. Es por ello que una mejora necesaria para el papel que debe cumplir el Registro en relación con la vivienda sería perfeccionar la regulación sobre la calificación de la causa, inadmitiendo cosas que con la ley en la mano no sean claras.

## 2.4 La evolución sobre el control de cláusulas

Finalmente, hemos destacar que el Registro cumple un papel muy relevante en relación con la protección del consumidor de inmuebles, evitando

---

(16) «Por ello –se añade– podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurren las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes, ya que solo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad, o inadmisibilidad, del pacto en cuestión».

(17) Resolución de 28 de enero de 2020 13 de julio de 2022.

(18) Como lo es por ejemplo la donación *mortis causa* por no haber una atribución irrevocable al adquirente (Cfr. Resolución de 29 de octubre de 2020). Sobre este aspecto y la anomalía de que se deban inscribir pactos sucesorios revocables en Cataluña, *vid.* VIGIL DE QUINONES, 2022, *RJC*, pp. 153 ss.

la inscripción de cláusulas abusivas (258.2 LH). El precepto hoy vigente es el resultado de una evolución en la que no siempre estuvo todo claro, en la que hubo una importante disputa doctrinal<sup>(19)</sup>, y en la que la posición de la DGRN resultó vacilante: 1.º durante los primeros tiempos de la vigencia de la Ley de Consumidores de 1984 admitió<sup>(20)</sup> que el Registrador denegase las cláusulas legalmente nulas, 2.º con posterioridad<sup>(21)</sup> solo admitió denegar aquellas cláusulas declaradas nulas por Sentencia inscrita en el Registro de condiciones generales (RDGRN. de 19 de abril de 2006, 24 de julio de 2008), 3.º volviendo luego a la posición anterior (RDGRN. 1 de octubre de 2010) relativa a la calificación de cláusulas abusivas en las hipotecas<sup>(22)</sup>, admitiendo la denegación de aquellas que sean contrarias a Ley imperativa, permite entender lo contrario. El texto vigente es el resultado de ésta última doctrina, que inspiró las leyes 1/2013 y 5/2019, y lo más conforme a la protección constitucional del consumidor (*cf.*: STC 41/1981).

### 3. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y SU PROBLEMÁTICA EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA

El adecuado funcionamiento del principio de prioridad (o preferencia excluyente –art. 17 LH– y superioridad de rango de los derechos constituidos antes sobre los posteriores) es una de las piezas fundamentales del Derecho registral español. Su adecuada operatividad, se logra mediante la adecuada llevanza del libro diario, toda vez que es el asiento de presentación el que concede la prioridad (arts. 24 y 25 LH).

Sin embargo, la sola consideración de estos preceptos no basta ya hoy en día para comprender el juego del principio de prioridad, ya que la Dirección General lo ha hecho más extenso. En efecto, por el principio de prioridad todo documento debe despacharse antes que el posterior. Sin embargo, cuando el anterior necesita del posterior para poderse inscribir, se admite que gana prioridad no solo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para

---

(19) PEÑA, GARCÍA, y BUSTO defendían el control registral, ALFARO únicamente el judicial (ver obras citadas de cada uno en bibliografía).

(20) Así las Resoluciones de 7 de septiembre de 1988, 16 de febrero 1990, 16 de marzo de 1990, 26 de diciembre de 1990, y 17 de marzo de 1994.

(21) Así, las Resoluciones de 8, 9, 10 y 11 de octubre de 1991. Y posteriormente las de 4 de mayo de 1992, 1 de junio de 1992, 29 de junio de 1992, 6 de julio de 1992, 9 de julio de 1992, 11 de julio de 1992, 13 de julio de 1992, 14 de julio de 1992 y 11 de julio de 1992, entre otras muchas.

(22) Según afirmó el Tribunal Constitucional la calificación del Registrador de la Propiedad forma parte de la protección constitucional del consumidor, una protección que actúa durante la vida de la hipoteca por el procedimiento registral (Sentencia 41/1981, 18 de diciembre).



su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción (RDGRN 12 de noviembre de 2010)<sup>(23)</sup>. Esto resulta especialmente valioso en la práctica, pues los sistemas informáticos en ocasiones presentan en desorden documentos que el tracto requiere que vayan uno primero de otro. En particular, en los préstamos con hipoteca (negocio por excelencia en el acceso a la vivienda), es frecuente que se presente primero la hipoteca y después la compra. En la estricta aplicación de la regla de tracto sucesivo (art. 20 LH), la hipoteca debería denegarse y, una vez pasados los plazos de caducidad de su asiento de presentación, inscribir la compra y volver a presentar la hipoteca, con lo cual todo se demoraría y se harían dos asientos de presentación para cada hipoteca. Con la indicada doctrina de la Dirección General, la situación es más fácil. No obstante, pender de una solución que no tiene más sustento que una Resolución sin valor de fuente de Derecho resulta poco seguro. El legislador debería en el futuro prever mejor estos problemas y recoger las soluciones en la ley.

#### 4. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

En virtud del principio de especialidad, el derecho que se inscriba debe estar perfectamente determinado en cuanto a titularidad, objeto y contenido. Esto que *a priori* resulta muy sencillo, presenta no pocas cuestiones que merecen ser analizadas en relación con la problemática de la vivienda. Siendo objeto de un capítulo posterior a cargo de la Profesora GONZÁLEZ el reflejo registral de la vivienda habitual, y habiendo otro capítulo obra de doña Rocío Perteguer sobre el reflejo registral de las viviendas protegidas, me centraré en tres: 1.º La ampliación del concepto de titular registral; 2.º La tendencia a la ampliación de la materia registrable; y 3.º El problema del deficiente reflejo del arrendamiento en el Registro.

##### 4.1 La tendencia a la ampliación del titular registral

Una regla fundamental del Derecho registral es (era) que no es posible ostentar titularidad registral si falta personalidad jurídica (art. 11 RH).

---

(23) En el caso, se habían presentado: 1.º Una donación del cónyuge A al B de su mitad en un bien (que en el Registro era ganancial), 2.º Un embargo de esa mitad, 3.º Las capitulaciones de matrimoniales en las que el bien ganancial pasaba a estar en pro-indiviso. La DGRN consideró que se podían inscribir antes las capitulaciones para subsanar el defecto de conjunto que impedía la inscripción del primero de los documentos.



Sin embargo, atendiendo a una cierta personificación práctica y, en algunos casos, al reconocimiento de legitimación procesal, la DGRN había admitido la extensión de asientos a favor de entidades carentes de personalidad jurídica como la comunidad de propietarios en régimen de división horizontal (RRDGRN 19 febrero 1993 y 12 de febrero de 2016). Fracasado el intento de reforma reglamentaria en el pasado siglo<sup>(24)</sup>, la reforma del artículo 9.e LH por la Ley 13/2015 permite que puedan ser titulares registrales: 1.º las uniones temporales de empresas, 2.º las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, 3.º los fondos de titulación de activos, que como indica Barranco Aguayo (25) es a lo que se refiere el artículo 9.e. LH al mencionar al «patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones»<sup>(26)</sup>.

#### 4.2 En concreto, el problema de las sociedades civiles

Por otra parte, la disposición adicional 8.ª de la Ley 18/2022 ha admitido que las sociedades civiles que no tengan forma mercantil puedan ser inscritas en el Registro mercantil. Con anterioridad, la imposibilidad de dicha inscripción determinó que se negara la personalidad jurídica de las mismas y en consecuencia la inscripción de sus titularidades en el Registro de la Propiedad (R. 31 de marzo de 1997), aunque con posterioridad se admitió dicha inscripción por seguridad y ante la imposibilidad de inscribirse en el Registro mercantil (R. 14 de febrero de 2001)<sup>(27)</sup>. Tras la reforma de la ley 18/2022, la doctrina que ha analizado si cabría exigir una inscripción previa de la sociedad civil en el Registro mercantil para ser titular en el de la Propiedad, defiende la innecesariedad de dicha inscripción (Karrera)<sup>(28)</sup>. La DGSJFP ha mantenido esta misma idea en la Reso-

---

(24) La reforma del artículo 11 RH operada por el RD 1867/1998, de 4 de septiembre, introdujo la posibilidad de practicar asientos en algunos supuestos especiales de entidades sin personalidad jurídica, pero fue anulada por la STS 31 enero 2001.

(25) BARRANCO AGUAYO, A., 2024, p. 154.

(26) A esto debemos añadir que el TRLSRU reconoce cierta personalidad jurídica a las «comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios» (Cfr: artículos 8 y 9.5) y que en todos aquellos casos en que la LEC reconozca legitimación procesal no podrá negarse la anotación preventiva que garantiza el resultado del proceso, independientemente de la falta de personalidad jurídica de la entidad actora, lo que permite anotar demandas o embargos a favor no solo de comunidades de propietarios o uniones temporales de empresas, sino también de masas patrimoniales cuyo titular esté transitoriamente indeterminado, como la herencia yacente.

(27) Lo cual equivalía a convertir el Registro de la Propiedad en Registro de personas para las sociedades civiles, como señaló VIGIL DE QUINONES OTERO, 2017, pp. 458-499.

(28) Cfr: KARRERA EGIALDE, M. M., *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros*, 260 (2023), pp. 231-266.

lución de 18 de noviembre de 2024. Sin embargo, la coherencia con el sistema institucional de publicidad (que combina un Registro de personas jurídicas –Mercantil– en el que es posible la inscripción de la sociedad civil, con uno de bienes –Propiedad–, requiriendo siempre la previa inscripción en el de primero –art. 383 RH–) haría aconsejable exigir siempre la previa inscripción de la sociedad civil en el Registro mercantil. Sobre todo porque sería lo coherente con la doctrina de la misma de 2001, que admitió la inscripción de las sociedades civiles en el Registro de la Propiedad en tanto no era posible hacerlo en el Mercantil.

### 4.3 La tendencia a la ampliación de la materia registrable

Cuando en 1861 se promulgó la Ley Hipotecaria, la realidad social, constructiva, inmobiliaria, habitacional, era bien distinta de la actual: no existía régimen legal específico para las casas por pisos y no se inscribían los bienes pertenecientes a las Administraciones Públicas. La inmensa mayoría de las fincas registrales eran rústicas, y las edificaciones en población eran en su mayoría viviendas unifamiliares. El siglo xx produjo importantísimas transformaciones inmobiliarias, cambiando los derechos reales más usados (el censo tendió a desaparecer y la hipoteca se generalizó) al compás del desarrollo de la propiedad horizontal (PH). En el ámbito del Derecho público, nuevas instituciones como la concesión administrativa, la expropiación, o la ejecución urbanística fueron tenidas en cuenta para regular su reflejo registral. El régimen de la PH ha servido además para nuevas formas de organización habitacional como los complejos, conjuntos, urbanizaciones privadas, garajes, mercados de abastos, centros comerciales, y hasta cementerios. Dicho régimen ofreció una técnica registral de inscripción vinculada de varias fincas registrales, que ha sido muy útil para abordar el reflejo registral de la figura que desarrolla el *time sharing* vacacional en España y que comienza a servir a la vivienda colaborativa (*cohousing*) o a los condohoteles u hoteles de dueños<sup>(29)</sup>. En cualquiera de estas situaciones, se hace necesario conocer el régimen, sus estatutos y hasta sus reglamentos<sup>(30)</sup>.

Analizada dicha evolución desde el problema actual de las ciudades (escasez de espacio para una demanda creciente), el futuro del Registro seguramente pase por perfeccionar los mecanismos de reflejo registral de los usos inmobiliarios limitados en el tiempo. En efecto, el Registro ya

(29) Sobre los mismos y su problemática registral, ver VÍGIL DE QUINONES OTERO, 2019, pp. 425 ss.

(30) Por cuya inscripción abogan FERNÁNDEZ DEL POZO REY (*RCDI* 656, 2000) y ARNÁIZ EGUREN (2010, p. 406).



admite la posibilidad de reflejar derechos que, además de recaer sobre un espacio, recaen sobre un tiempo como el caso mencionado del tiempo compartido vacacional, los hoteles de condueños, pero también las propiedades temporales o la comunidad por turnos del Derecho civil catalán. La adecuada publicidad de otras situaciones de disfrutes compartidos sucesivos permitirá un reflejo preciso de una concurrencia de derechos sobre un mismo objeto. Esto nos permite entrar en el problema de los arrendamientos.

#### 4.4 El problema de los arrendamientos

Históricamente el Registro de la Propiedad estuvo cerrado a los arrendamientos de corta duración hasta la LAU de 1994, que modificó el artículo 2.5 LH. Dicha Ley, contiene una D. A.2.<sup>a</sup> que remitía a una determinación reglamentaria la fijación de los requisitos de acceso de los arrendamientos al Registro. Dicho reglamento llegó en 1996 (RD 297/1996, 23 de febrero) exigiendo la misma forma de titulación prevista con carácter general en el artículo 3 LH. El resultado, en un contexto donde la costumbre son los contratos privados de arrendamiento, es que apenas se inscriben los mismos. Algunos autores han abogado por la admisión de documentos privados<sup>(31)</sup>. Pienso que sin necesidad de llegar a la misma, un buen camino sería el siguiente:

La DA 3.<sup>a</sup> de la LAU establece que las CCAA podrán establecer la obligación de depositar las fianzas de los contratos. Dicha DA 3.<sup>a</sup> LAU establece además que los interesados faciliten al depositar la fianza la información del sujeto, objeto y contenido del contrato (partes, finca, renta, duración). Dichos datos son exactamente los mismos que debe contener la inscripción del arrendamiento conforme a los artículos 3 y 4 del RD 272/1996. Una buena solución sería que la certificación administrativa del depósito de la fianza en la que constan dichos datos (el resguardo de depósito) se admita como título inscribible para hacer constar el arrendamiento en el Registro. Ello propiciaría una información que puede ser decisiva en el tráfico de una finca arrendable.

## 5. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Aunque los manuales suelen desglosar el principio de publicidad en inscripción, legitimación, inoponibilidad y fe pública, siguiendo a don Jerónimo

---

(31) GARCÍA GARCÍA, J. M., 2020, p. 13.



GONZÁLEZ he preferido siempre un tratamiento conjunto, de modo que bajo este apartado me propongo analizar cuatro cuestiones que pueden ser importantes en relación con el servicio que el Registro presta a la vivienda.

### 5.1 El carácter de la inscripción y las disputas doctrinales sobre la misma

Una de las cuestiones que más tinta ha hecho correr desde la promulgación (1861) y reforma (1944-46) de la Ley Hipotecaria ha sido la relativa a si la inscripción en nuestro sistema es o debería ser constitutiva y por tanto al efecto que surte la misma en el *iter transmissivo* de un derecho real.

Descartada la inscripción constitutiva en la primera ley por cuanto no estaba debidamente asumido en la cultura jurídica popular el papel del Registro, se optó por supeditar los efectos de los derechos inscribibles a la inscripción. En algunos casos totalmente (los que los autores llaman de inscripción constitutiva) y en otros haciendo depender la plena eficacia del derecho frente a terceros a la inscripción, pero sin supeditar a la inscripción el nacimiento del derecho (los llamados por la doctrina de inscripción declarativa, conformadora o cuasiconstitutiva). Sentada esta situación, que los autores del momento explicaron en el sentido de que la transmisión de derechos no era plena sin inscripción y la conveniencia de avanzar hacia una inscripción constitutiva<sup>(32)</sup>, se llegó a la reforma de 1944. Su exposición de motivos, partiendo de que «*no se desconocen, ni de subvalorar son, las importantes razones que casi la totalidad de los tratadistas españoles aducen en defensa de la inscripción constitutiva*», y aun reconociendo que «*las relaciones jurídicas inmobiliarias son, por su especial naturaleza, de derecho necesario*», descartaba que la inscripción fuese constitutiva porque «*más del sesenta por ciento de la propiedad no ha ingresado en el Registro*». No daba razones de más peso.

Pero al no imponerse la inscripción con carácter constitutivo se ha explicado el asunto diciendo que la regla general es la inscripción meramente declarativa, entendiendo como declarativa que recoge una mutación real ya producida (Roca)<sup>(33)</sup>, que no interviene en el cambio real (Lacruz)<sup>(34)</sup>, o que no añade por sí misma nada a unos elementos del derecho real ya existentes, los cuales se limita a reconocer (Sanz)<sup>(35)</sup>. A partir de esta concepción, se difundió el «tópico» de que la inscripción era

(32) Cfr. VALVERDE, C., 1925. pp. 178-179.

(33) ROCA SASTRE, R. M.<sup>a</sup>, 1978, p. 193.

(34) LACRUZ BERDEJO, J. L., 1957, p. 148.

(35) SANZ FERNÁNDEZ, A., 1948. pp. 239 ss.



«meramente declarativa» (García García). Una forma de explicar las cosas que no hace justicia a la realidad, y que seguramente procede de la traslación al campo de la inscripción de las nociones procesales de sentencia constitutiva y declarativa. Se prescinde con ello del carácter del derecho real que, según otros autores, requiere de la inscripción para su plena eficacia (García García)<sup>(36)</sup>.

Si la inscripción es declarativa solo por el bajo porcentaje de fincas inscritas, habría que recordar que desde 1944 se ha inscrito gran parte del suelo que estaba sin inscribir (favorecido por el impulso de la concentración parcelaria en muchos casos), pero sobre todo la realidad inscribible se ha transformado a partir de la LPH. El porcentaje de inscripción es hoy por hoy alto. La doctrina habla ya de «plena inscripción de facto» (Méndez)<sup>(37)</sup>. Si además valoramos que la razón de ser es facilitar la publicidad, que dicha publicidad se considera cuestión necesaria, y que la inscripción es más perfecta que la posesión como medio de exteriorización del derecho real (modo público la llama Gómez Galligo)<sup>(38)</sup>, no sería descartable abrir nuevos caminos a la inscripción constitutiva en el futuro.

Lo cierto es que dichos caminos no se han abierto, y que, a día de hoy, existe una disputa doctrinal entre los civilistas de la Universidad (que siguen en general las ideas de Lacruz y Roca) y los hipotecaristas registradores<sup>(39)</sup>. La posición de estos de considerar meramente residual (para la propiedad no inscrita) la doctrina del título y el modo no es lo que propiamente resuelve la jurisprudencia. Una aclaración legislativa en el futuro sería conveniente a la seguridad de nuestras transmisiones, algo fundamental para el problema de la vivienda<sup>(40)</sup>.

## 5.2 El problema de las cargas legales

Otro problema relacionado con la protección que ofrece el Registro a través del principio de publicidad (inoponibilidad de lo no inscrito –art. 32 LH– y consiguiente protección de quien confía en la apariencia –art. 34 LH–), es el relativo al tratamiento de las cargas que afectan a un bien o derecho inscrito. La regla general es que el Registro únicamente debe recoger

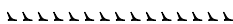
(36) GARCÍA GARCÍA, J. M., Madrid 1988. Tomo I. pp. 557-605.

(37) MÉNDEZ GONZÁLEZ, 2023, pp. 2027-2080.

(38) GÓMEZ GÁLLIGO, núm. 784, pp. 965-987.

(39) *Cfr.*: Obras citadas de MÉNDEZ GONZÁLEZ y GÓMEZ GÁLLIGO.

(40) Tal vez dicha reforma debería pasar por el camino, que he sugerido en otros trabajos (*Cfr.*: VIGIL DE QUINONES OTERO, 2021, 2022 y 2023), de considerar la falta de inscripción como un formalismo irritante, de modo que para convertir un derecho en verdaderamente real *erga omnes*, se necesitara la inscripción al modo explicado por la Exposición de motivos de la LH 1861.



las cargas que condicionen el derecho inscrito según el título (art. 51. 6 RH), es decir, las de origen negocial. Las de origen legal, en cambio, no se reflejan de modo expreso, pues su efecto deriva de la ley, y no existe riesgo de que alguien de buena fe adquiera como libre un bien que estaba gravado por negocio (ex artículo 34 LH). Con ello, a la vez que se recuerda el artículo 6 CC, se descarga en el particular la responsabilidad de informarse. Ello conduce a una asimetría informativa en la práctica: mientras el transmitente titular de un derecho suele tener claras las cargas de lo que tiene, el particular que recibe una nota donde pone «libre de cargas» corre el riesgo de padecer un error, pues puede haber cargas de origen legal.

Según la teorización económica del Registro de la Propiedad, el Registro reduce asimetrías informativas, de suerte que un contratante tiene bastante con consultar la inscripción del derecho que pretende adquirir para poder adquirirlo seguro, es decir, sin que le afecten las cargas que en la inscripción no constan (art. 34 LH)<sup>(41)</sup>. Sin embargo, en algunos de esos casos hay cargas de las que no cabe tener conocimiento con la simple consulta de la situación registral de la finca, pues no se reflejan en el Registro como tales (ex artículos 9 LH y 51 RH)<sup>(42)</sup> o gravan determinados bienes por ministerio de la ley<sup>(43)</sup>. El resultado de éstas dos reglas (no se reflejan, pero perjudican) implica que el contratante que pida información sobre el derecho inscrito sobre el que pretende contratar, no podrá conformarse con fiarse de la apariencia creada por el Registro. Ello solo será así respecto de las cargas inscribibles no derivadas de una Ley. O lo que es lo mismo: no basta con consultar el Registro, sino que también hay que consultar los boletines oficiales.

La dificultad que plantea el actual tratamiento registral de las cargas legales, requiere de algún tipo de simplificación que haga más sencilla la aplicación de la ley a los destinatarios.

Nadie cuestiona hoy<sup>(44)</sup> la necesidad de que la ignorancia de las leyes no excuse su cumplimiento. Ahora bien, ello no implica que no quepa

---

(41) *Cfr.* ARRUÑADA, B., 2013.

(42) Tal es el caso, por ejemplo, de los embargos y demás circunstancias objeto de anotación preventiva (art. 42 LH), de las hipotecas, de las condiciones resolutorias en garantía de aplazamientos de pago (art. 11 LH), de las cláusulas de reversión (*Cfr.* 641 CC para las procedentes de donaciones), de los pactos de retroventa (art. 1507 y 1510 CC), de las sustituciones fideicomisarias (art. 82 RH), del derecho de retorno arrendaticio (art. 15 RH, DA 11.º RDL 2/2008 y DA 8.ª Ley de Arrendamientos Urbanos).

(43) Como los retractos legales, las prohibiciones de disponer impuestas por la Ley, las limitaciones derivadas del carácter de Vivienda de Protección Oficial, el derecho de reversión que para los ascendientes establece el artículo 812 CC, la garantía prevista en la Ley de Haciendas Locales por impago de IBI, los débitos de gastos de comunidad del artículo 9 LPH, o determinados derechos reconocidos por Derechos civiles de algunos territorios, que no se hacen constar en el Registro, pero sí perjudican a tercero.

(44) Fue duramente criticada por todo un sector doctrinal encabezado en España por Joaquín Costa (COSTA, 1901).

suavizar el rigor de dicha norma, facilitando algo las cosas como reclama la doctrina<sup>(45)</sup>. Un modo de facilitar sería reflejando en el Registro, a pesar de no ser necesario por su efecto legal, determinadas cargas legales. Esto se podría hacer mediante un sencillo cambio legal. Un cambio en el camino ya seguido por algunas normas de nuestro ordenamiento en las que la problemática es similar tales como el artículo 51 de la Ley del Suelo, el artículo 5 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el ámbito fiscal; o el artículo 19 del RD 1093/1997 en el ámbito del urbanismo.

### 5.3 Disputas interpretativas sobre el principio de fe pública

El tema de los efectos económicos que produce el juego del principio de publicidad, nos permite plantear otro problema no bastante analizado: el concepto de buena fe que sigue la jurisprudencia. La famosa STS de 7 de septiembre de 2007 sobre el tercero hipotecario, reputa de mala fe a quien desconocía la falta de titularidad del transmitente por negligencia ignorante (criterio reiterado más recientemente en STS 4 de octubre de 2017). Dicha negligencia la asocia con tener medios racionales o motivos suficientes para conocer que la finca estaba siendo disfrutada de hecho por otra persona (lo cual conecta con el artículo 36 LH)<sup>(46)</sup>. No basta por tanto fiarse de la apariencia creada por el Registro, sino que la buena fe decae al demostrarse el conocimiento de la discordante realidad extrarregistral. Dicho concepto de buena fe es bendecido por parte de la doctrina contemporánea como Cuenca<sup>(47)</sup> y criticado por Guilarte Gutiérrez<sup>(48)</sup>, ya que deja sin efecto el artículo 34 LH y obliga a más diligencia que simplemente comprobar el Registro, lo cual resta mucha efectividad al sistema y no permite la contratación entre ausentes que estaba en la entraña del mismo. La duda es si un mercado de la vivienda impersonal y abierto al mundo se puede permitir el mantenimiento de un requisito de buena fe<sup>(49)</sup> y si en caso de mantenerse debe seguir siendo tan subjetiva, con las inseguridades que ello pueda producir.

---

(45) A decir de CABANILLAS SANCHEZ, es precisa una «llamada de atención al legislador para que se esfuerce en facilitar tanto el conocimiento como el entendimiento de las leyes, no solo por los especialistas, sino, sobre todo, por sus destinatarios» (1992, p. 674).

(46) Sobre el particular, lo más completo es ANDRADES NAVARRO, A., 2023.

(47) CUENA CASAS, M., 2008, pp. 2005-2007.

(48) GUILARTE GUTIÉRREZ, V., 2011.

(49) Infrecuente en los sistemas de inscripción constitutiva: *Cf*: GARCIA GARCÍA, J. M., ob. cit. II, p. 203.



## 5.4 La fe pública registral frente a los arrendamientos

Con carácter general, en nuestro Derecho, como en el romano (Digesto 19, 2, 25) *emptio tollit locatum*: venta quinta renta (art. 1571 CC). Sin embargo, en el ámbito de los arrendamientos urbanos, la legislación especial de 1920, 1946, 1956, 1964 y 1994 optó por lo contrario: el inquilino es conservado aunque cambie el arrendador. A partir de 1994 (siguiendo la técnica de la LAR de 1981), la protección del arrendatario se cruza con la fe pública registral: el comprador de una finca arrendada debe pasar por el arrendamiento vigente, en su plazo mínimo, aunque tenga la condición de tercero protegido por el artículo 34 LH. Este régimen, no obstante, no fue el mismo entre 2013 y 2019: el artículo 14 LAU hoy derogado establecía que venta quita renta salvo inscripción. En la actualidad, hemos vuelto a la misma regla de 1994 con los mismos errores ya señalados por la doctrina en los primeros tiempos de vigencia de la Ley: solo se impide la protección del arrendatario frente a un tercero del artículo 34 LH<sup>(50)</sup>. Un artículo que no es el precepto que resuelve en nuestro Derecho el conflicto entre un titular inscrito y otro no inscrito<sup>(51)</sup> (función correspondiente al artículo 32 LH)<sup>(52)</sup>, sino que protege al subadquirente para el caso de que su transmitente dejase de ser propietario por causas ocultas y le pudiera perjudicar.

En este tema, apreciamos un nuevo fleco no resuelto adecuadamente por el legislador. Si se quiere que la protección del adquirente de una finca arrendada sea mediante el Registro, debe protegerse al que inscribe su compra frente al arrendamiento no inscrito tal y como hacía la Ley 4/2013. El actual sistema es complejo e inseguro, y más contando que la buena fe del comprador de la finca arrendada no se sabe en qué consiste: si en ignorar el hecho del arriendo, o el concreto contenido del mismo<sup>(53)</sup>.

(50) DE LA PUENTE ALFARO, F., 1996, p. 72.

(51) Como indica GARCÍA GARCÍA «el Artículo 34 de la Ley Hipotecaria no se refiere a un conflicto entre un derecho inscrito y otro que no lo está, pues ese supuesto es el propio de los artículos 1549 del Código Civil y 13 y 32 de la Ley Hipotecaria» (GARCÍA GARCÍA, 2011, p. 2640).

(52) Como dice MOLINA ILLESCAS «Hubiese sido más acertado señalar por el artículo 14 LAU que el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador aunque el arrendamiento no conste inscrito, que es lo mismo que “aún lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria”» (MOLINA ILLESCAS, S., 2023, p. 549).

(53) Téngase presente que, como indica GARCÍA GARCÍA, de lo que aquí se trata es de conocer el «contenido total de un contrato... en el que se va a subrogar el adquirente nada menos que en los “derechos y obligaciones”. No sería razonable que conociendo que existe un arrendamiento, pero no pudiendo conocer ni los pactos del contrato relativos a derechos y obligaciones, ni la duración del mismo, por no haberse exhibido ni resultar del Registro de la Propiedad o por tratarse de contrato verbal, se impusiera la “subrogación” en el total contenido de ese contrato de arrendamiento» (GARCÍA GARCÍA, 2011, p. 2643).

## CONCLUSIONES

El sistema registral español, tan completo en muchas cosas, admite mejoras técnicas que cooperarían a incrementar la seguridad del mercado de la vivienda. El control de legalidad se va adaptando a nuevas necesidades al exigir mayorías vecinales en relación a pisos turísticos, pero padece la deficiente regulación de la causa. La prioridad vive de soluciones doctrinales no legisladas. La especialidad de las inscripciones tiende a la expansión hacia nuevos sujetos y objetos, siendo los arrendamientos una asignatura pendiente. Los efectos del Registro siguen siendo discutidos, la buena fe interpretada de modo anacrónico, las cargas legales no se reflejan en el Registro (creando una asimetría), y la conexión de la fe pública con los arrendamientos resulta insuficiente.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALFARO AGUILA-REAL, J., «El Proyecto de Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación: Técnica legislativa, burocracia e intereses corporativos en el Derecho privado», en *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 67, julio-septiembre de 1997, 889 ss.
- ANDRADES NAVARRO, A., *Usucapión y Registro de la Propiedad*. Aranzadi, Pamplona 2023.
- ARNÁIZ EGUREN, R., *Terreno, edificación, propiedad horizontal y prehorizontalidad*. Civitas. Registradores de España. Cizur Menor 2010.
- AA. VV. (Rams Albesa, Dir. Lacruz Bescós/ Vigil de Quiñones Otero, Coords). *Tratado de Derecho civil. Tomo X. La fe pública registral*. Dykinson, Madrid 2021.
- BARRANCO AGUAYO, A., «El titular registral». En AA. VV. (MURGA FERNÁNDEZ, J. P. – VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D.) *Manual de Derecho registral inmobiliario*. Aranzadi, Cizur menor 2024. pp. 145-159.
- BUSTO LAGO, J. M., «El control registral de las condiciones generales de los contratos». *RCDI*. num. 667.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, A., «Comentario del artículo 6 del Código civil». En ALBALADEJO, M., y DIAZ ALABART, S., *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*. Tomo I, Vol. 1.º p. 674. EDERSA, Madrid 1992.
- CAMPUZANO Y HORMA, F., *Elementos de Derecho Hipotecario*, 2.ª Ed, reformada, vol. II, Editorial Reus, Madrid 1931.
- CERCEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Dir). *Viviendas de uso turístico: Régimen civil, administrativo y fiscal*, Reus, Madrid 2018.
- «De nuevo sobre los pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo artículo 17.12 LPH». En *Revista de Derecho Privado*, 3, 2019, 3-33.



- COSTA, J., *El problema de la ignorancia del derecho y sus relaciones: el status individual, el referéndum y la costumbre*, 1901. [http://www.cervantesvirtual.com/obra-visor/el-problema-de-la-ignorancia-del-derecho-y-sus-relaciones-el-status-individual-el-referendun-y-la-costumbre--0/html/fefca97c-82b1-11df-acc7-002185ce6064\\_14.html#I\\_6](http://www.cervantesvirtual.com/obra-visor/el-problema-de-la-ignorancia-del-derecho-y-sus-relaciones-el-status-individual-el-referendun-y-la-costumbre--0/html/fefca97c-82b1-11df-acc7-002185ce6064_14.html#I_6) (Descargado el 2 de julio de 2024).
- FERNÁNDEZ DEL POZO REY, L., «La publicidad registral de las normas de régimen interior de las comunidades de propietarios (art. 6 Ley Propiedad Horizontal)». En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm. 656. enero-febrero, 2000.
- GARCÍA GARCÍA, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Civitas, Madrid 1988.
- *Código de la Legislación Inmobiliaria y del Registro Mercantil*. 7.ª Ed. Civitas, 2011.
- *Legislación hipotecaria. Anotada y comentada*. 1.ª Ed. Aranzadi, Cizur menor 2020.
- GÓMEZ GALLIGO, «Influencia de la legislación hipotecaria en la teoría del título y el modo». En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 784, pp. 965-987.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, *Principios hipotecarios*. Asociación de Registradores, Madrid 1931.
- *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. Madrid 1948.
- *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. Civitas, Madrid 2011.
- GORDILLO CAÑAS, «El objeto de la publicidad en nuestro sistema inmobiliario registral: la situación jurídica de los inmuebles y las limitaciones dispositivas y de capacidad de obrar del titular». *ADC*, 1988, pp. 423-632.
- JEREZ DELGADO, *Hacia la inscripción constitutiva*. Centro de Estudios Registrales, Madrid 2001.
- KARRERA EGIALDE, M. M., «Las sociedades civiles agrarias en el Registro Mercantil tras la Ley 18/2022, de creación y crecimiento de empresas». En *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros*, 260 (2023), pp. 231-266.
- LACRUZ BERDEJO, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza 1955.
- *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza 1957.
- LACRUZ BERDEJO, y SANCHO REBULLIDA, *Elementos de Derecho Civil III bis. Derecho Inmobiliario Registral*. JMBosch, Barcelona 1984.
- LACRUZ BERDEJO, et al., *Elementos de Derecho civil. III Bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Dykinson, Madrid 2001.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P., «La evolución de la interacción entre la inoponibilidad y la fe pública registral en el sistema registral inmobiliario español». En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*. Núm. 798. Julio-Agosto 2023. pp. 2027-2080.
- MOLINA ILLESCAS, S., *Arrendamientos urbanos y Registro de la Propiedad*. Universidad de Sevilla, 2023.
- MURGA FERNÁNDEZ, J. P., «Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: *status quaestionis* y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal». En *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, septiembre-octubre 2019, num. 775, p. 2221-2277.



- MURGA FERNÁNDEZ, J. P., y VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. (Dir.) *Manual de Derecho registral inmobiliario*. Aranzadi la Ley, Las Rozas, 2024.
- PABLO CONTRERAS, P. de., «La publicidad de los derechos reales. El Registro de la Propiedad». En *Curso de Derecho civil* (4.ª Ed, COLEX 2014, reimpresa por Edisofer en 2016).
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos reales. Derecho Hipotecario*, T. II Ed. CER, Madrid 1999, 3.º edición.
- PERNAS RAMÍREZ, P. (2021), «Inscripción del arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad». Disponible en <https://blog.registradores.org/-inscripcion-del-arrendamiento-de-vivienda-en-el-registro-de-la-propiedad-pedropernas-ramirez-registrador-de-la-propiedad-de-jaca> (consultado el 3 de julio de 2024).
- PUNTE ALFARO, F. de la, *El arrendamiento urbano frente a terceros*. Bosch. Barcelona, 1996.
- RAMOS FOLQUÉS, R., «Material para el análisis crítico del valor de la inscripción». *RCDI*. junio de 1948.
- ROCA SASTRE, R. M.<sup>a</sup>, *Derecho Hipotecario*. 5.ª Edición. Bosch, Barcelona 1954.  
— *Derecho hipotecario*. 7.ª Ed. 1978.
- ROCA SASTRE, y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, Barcelona 1979, Ed. Bosch.
- ROCA SASTRE; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, y BERNÁ I XIRGÓ, *Derecho Hipotecario*. Ed. Bosch. Barcelona, 2008.
- RODRÍGUEZ OTERO, L., *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Dijusa, Madrid 2007.  
— *Elementos de Derecho hipotecario*. Tomo I. 4.ª Edición. Bosch, Barcelona 2011.
- RODRÍGUEZ ROSADO, B., «Causa, tradición e inscripción». AA. VV (Espejo Lerdo de Tejada/ Del Rey Barba, Dir.). *Tratado de Derecho inmobiliario registral*. Tirant lo Blanch, Valencia 2021, pp. 425-464.
- SANZ FERNÁNDEZ, A., *Instituciones de Derecho hipotecario*. Madrid, 1948.
- VALVERDE VALVERDE, C., *Derecho civil. Parte especial*. Tomo II. Valladolid, 1925.
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D., «A protección extrajudicial dos consumidores: a cualificación registral das cláusulas abusivas». En *Revista Xurídica Galega*. Número 61. Año 2008.  
— *Autorregulación y publicidad registral*. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2011.  
— «La información registral en la formación del contrato». En PARRA LUCÁN, M. A. (Coord.). *Negociación y perfección de los contratos*. Aranzadi. Cizur menor, 2014.  
— «El Derecho civil de Aragón, la seguridad del tráfico y el Registro de la Propiedad». En *Revista de Derecho civil aragonés*. XX, 2014. pp. 155-179.  
— *Prontuario de Derecho hipotecario*. Dykinson, Madrid 2015.  
— «El Derecho registral en materia de comunidad de bienes y sociedades civiles». En Parra Lucán/Tena Piazuelo (Coords). *Comunidad de bienes y sociedad civil*. Tirant lo blanch, Valencia 2017. pp. 458-499.



- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D., «El Registro como instrumento del mercado inmobiliario: posibles mejoras». En AA. VV (Nasarre-Muñiz-Rivas-Urquizu, Dirs). *Reformando las Tenencias de la Vivienda. Un Hogar Para Tod@s*. Tirant lo Blanch, Valencia 2018, pp. 723-749.
- «Condhototeles, Registro de la Propiedad y protección del consumidor». En Muñiz Espada (Dir). *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*. Wolters Kluwer La Ley, Las Rozas 2019, pp. 425-456.
  - «Derecho registral de bienes». En AA. VV (Muñiz Espada, Coord). *Lecciones de Derecho privado. Tomo III. Derechos reales*. Tecnos, Madrid 2020, pp. 549-613.
  - «El tercero hipotecario». En AA. VV (Espejo Lerdo de Tejada, M., y Del Rey Barba, S. Dirs. Murga Fernández, J. P., Coord. Andrades Navarro, A., Edit), *Tratado de Derecho inmobiliario registral*. Tirant lo blanch, Valencia 2021.
  - «La voluntad en el proceso de inscripción. La tradición y la inscripción. La causa y la inscripción». AA. VV (Lacruz Bescós/ Vigil de Quiñones Otero, Coords.). *Tratado de Derecho civil. Tomo X. La fe pública registral*. Dykinson, Madrid 2021, pp. 391-417.
  - «La inscribibilidad de pactos sucesorios revocables: ¿una anomalía del Derecho catalán a corregir?», *Revista Jurídica de Cataluña*, 2022, vol. 121, núm. 2, pp. 443-454.
  - «Deberíamos revisar o carácter da inscripción?» [Traducción ao galego de Sebastián Camacho Pita]. En *Dereito*, vol. 32, núm. 1. 2023.

