



FACULTAD DE DERECHO

(ICADE, E-3)

**DE LA CLANDESTINIDAD A LA
TRANSPARIENCIA DIGITAL: LA
EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA
PUBLICIDAD REGISTRAL**

Autor: Ángel Lorenzo Mingorance

Curso: 5º E-3 B

Tutor: Ignacio Ramos Villar

Madrid

Abril de 2024

Objetivos

El presente trabajo de investigación consiste en realizar un análisis de las diferentes instituciones de publicidad inmobiliaria, especialmente en el territorio español, ya sea por la creación de nuevos registros, como por las diferentes reformas de éstos acaecidas a lo largo de los siglos. De esta manera, podremos conocer el origen de la problemática que surge en cada etapa histórica y, en consecuencia, el recorrido que ha seguido la normativa registral en base a la evolución histórico-jurídica de los diferentes mecanismos a través de los cuales se logra la pretendida publicidad inmobiliaria. Finalmente, se abordarán las últimas novedades relativas al Registro de la Propiedad en España, junto con algunas conclusiones que pueden vaticinar el futuro de la publicidad registral.

Metodología

Para llevar a cabo el desarrollo del trabajo, ha sido preciso hacer uso de diferentes textos normativos a lo largo de la historia. Desde comentarios doctrinales relativos a los comienzos de la publicidad inmobiliaria en la Antigua Grecia y Roma, hasta su trasvase a la Península Ibérica para así conocer de primera mano los mecanismos de publicidad inmobiliaria que se instauraron en nuestro territorio.

Una vez que damos comienzo a la publicidad inmobiliaria en España, vemos los avances jurídico-registrales que se han ido produciendo a lo largo de la historia, acudiendo a las distintas fuentes doctrinales que han analizado la evolución jurídica de este periodo. Queda constatado un avance constante, marcado por garantizar la seguridad jurídica y reducir al máximo la clandestinidad en el tráfico jurídico-inmobiliario.

Finalmente, tanto el presente como el futuro de los hipotecaristas está llamado a ser observado desde las lentes de la tecnología. Las lagunas jurídicas quedaron notablemente solventadas con los últimos textos normativos del siglo XX, pero la necesidad de actualizaciones tecnológicas que el mundo jurídico y, en especial, el Registro, debe atravesar será de especial interés para el futuro, donde sigue habiendo cierta incertidumbre doctrinal

(a la espera de la entrada en vigor de la Ley 11/2023) acerca de los efectos jurídicos que ésta conllevará a corto y medio plazo.

Resumen

A través del presente trabajo de investigación se examina la evolución de las diferentes y principales instituciones de publicidad inmobiliaria que han existido en España desde sus antecedentes más remotos hasta los retos jurídicos encaminados a la digitalización del. Para ello es preciso atender al avance que ha experimentado la normativa registral a lo largo de la historia para facilitar la publicidad inmobiliaria y garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Desde la revisión de textos doctrinales que analizan la normativa histórica de la antigua Grecia y Roma hasta la actualidad, detallando así la evolución histórica de la publicidad registral. De tal forma podremos conocer de primera mano la adaptación y evolución de las prácticas jurídico-registrales seguidas en la Península Ibérica, incluyendo la influencia romana y germánica, así como las reformas experimentadas a lo largo de los siglos.

Finalmente, se exploran las principales implicaciones de las reformas modernas, ya comenzado el siglo XXI, incluyendo el impacto de la tecnología en los mecanismos de publicidad inmobiliaria y su afectación a la seguridad jurídica, así como las perspectivas de futuro de la publicidad registral en España.

Palabras clave: Publicidad registral, evolución histórica, seguridad jurídica, transacciones inmobiliarias, España, digitalización del Registro, tecnología y derecho.

Abstract

This research paper examines the evolution of the various principal institutions of real estate publicity that have existed in Spain from their earliest antecedents to the legal challenges aimed at the digitalization of the Registry. For this purpose, it is necessary to address the progress that the registry normative framework has undergone throughout history to facilitate real estate publicity and ensure legal security in property transactions.

Through the review of doctrinal texts analyzing the historical regulations from ancient Greece and Rome to the present, the historical evolution of Registry publicity is detailed. In this way, we can first-hand understand the adaptation and evolution of the juridical-registral practices followed in the Iberian Peninsula, including the Roman and Germanic influence, as well as the reforms experienced over the centuries.

Finally, the main implications of modern reforms are explored, already begun in the 21st century, including the impact of technology on the mechanisms of real estate publicity and its effect on legal security, as well as the future prospects of registry publicity in Spain.

Key words: Land Registry publicity, historical evolution, legal certainty, real estate transactions, Spain, Registry digitalization, technology, and law.

Índice

- 1. Publicidad en sentido jurídico**
- 2. Antecedentes remotos**
- 3. Indicación histórica sobre la publicidad inmobiliaria**
 - 3.1. Derecho Romano clásico
 - 3.2. Derecho Germánico: la Auflassung
- 4. La publicidad inmobiliaria en el antiguo Derecho español**
 - 4.1. La Pragmática de 1539
 - 4.2. El Auto de 1713
 - 4.3. La Contadurías de hipotecas en la pragmática de 1768
- 5. Breve mención a las disposiciones fiscales de 1829 y 1845**
- 6. Decreto de 8 de febrero de 1861**
- 7. La reforma hipotecaria de 1944-46**
- 8. Novedades legislativas en el siglo XXI**
 - 8.1. Ley 41/2007, de 7 de diciembre
- 9. La firma electrónica digital y la era de la digitalización**
 - 9.1. Especial análisis de la ley 11/2023
- 10. Conclusiones**
- 11. Bibliografía**

1. Publicidad en sentido jurídico

La publicidad en sentido general viene a ser el conjunto de medios empleados para divulgar o extender el conocimiento de un hecho a todos. Hacer notorio, patente o manifiesto tales hechos constituye el objeto de la publicidad. Sin embargo, la publicidad jurídica es más restringida porque su objeto no comprende cualquier hecho sino que queda delimitada por los hechos, medios y efectos reconocidos por el Derecho. El Derecho fija que determinados hechos (situaciones o relaciones jurídicas) deben hacerse públicos y, en tal caso, establece los medios a emplearse (ya sea por medio de inscripciones, normas jurídicas...) y los efectos que tal publicidad produce.

Es la publicidad jurídica la que utiliza como instrumento el Registro. Nuestra legislación regula tanto la existencia de registros jurídicos (publicidad y efecto generado) como de registros administrativos (publicidad y noticia). Los registros jurídicos pueden a su vez dividirse en registros jurídicos privados y públicos¹.

La publicidad jurídica registral pública es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas para producir cognoscibilidad general con efectos jurídicos respecto a terceros. El fin que persigue la publicidad jurídica registral pública es la seguridad jurídica en el tráfico privado, dotándole de la misma al titular registrado (seguridad estática) con respecto de la persona física o jurídica que contrata con él (seguridad dinámica).

Los efectos jurídicos que cada sistema registral proporcione a la inscripción permitirán caracterizar y evaluar el nivel de seguridad jurídica privada con que se cuenta. La rigurosidad de la calificación registral, de igual manera, se constituye como un elemento esencial para lograr el cumplimiento de establecer un sistema garante de la seguridad jurídica en sus diferentes instituciones y estamentos. El establecimiento de un efectivo sistema de registros

¹González y Martínez, J., *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil. Tomo I. Derecho hipotecario*, Civitas ediciones, Madrid, 2009, pp. 40-50.

jurídicos coadyuva a proporcionar la mencionada seguridad jurídica entre los actores que interactúan en el tráfico jurídico y económico, y especialmente en el tráfico inmobiliario².

2. Antecedentes remotos

Ante la idea de estudiar el régimen de publicidad inmobiliaria surge la necesidad de establecer los orígenes históricos de ésta. Para ello, acudimos al Derecho Mesopotámico antiguo, donde a pesar de la oscuridad y escasez de fuentes contemporáneas propias de la época, el efecto de publicidad inmueble se alcanzaba merced a los *kudurrus*, o tablillas de piedra que fueron inscritas para describir una transacción respecto a unas tierras, protegida por las deidades mesopotámicas. Esta particularidad ha merecido especial relevancia tanto para los historiadores del Derecho como para los hipotecaristas.

En palabras de FERNÁNDEZ DEL POZO y a efectos de comprender el Derecho Mesopotámico, “*la publicidad inmobiliaria es la actividad y el resultado de hacer cognoscible lo que no debe ser clandestino en lo referente a negocios y situación jurídicas inmobiliarias*”³. La propiedad inmueble como tal, es marginal en los códigos mesopotámicos, que no son más que una colección de disposiciones normativas sobre los problemas jurídicos más usuales sin pretensión de sistemática o de universalidad de tratamiento. Para evitar caer en fáciles anacronismos, no podemos dejarnos seducir por la idea de propiedad inmobiliaria moderna que recibimos de la herencia del Derecho romano clásico. Los antiguos habitantes de las regiones mesopotámicas explicarían de manera mitológica y altamente influidos por las deidades de la época el concepto del dominio sobre los inmuebles. De tal forma que dicha institución se entendería como un resultado del plan divino de la creación. Por lo tanto, las

² Rams Albesa, J., *Tratado de Derecho Civil. Tomo X, la fe pública registral*. Dykinson. S.L., Madrid, 2021, pp. 103-123.

³ Fernández del Pozo, L. “Publicidad inmobiliaria en el Derecho Mesopotámico antiguo”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 71, 1995.

ideas básicas a partir de las cuales construirían los antiguos su noción de dominio son las que expresan alegóricamente los mitos⁴.

Atendiendo al antiguo Egipto, en la época ptolemaica (323-30 a.C.), las transacciones sobre inmuebles eran inscritas en registros y documentadas por un funcionario. La finalidad era puramente fiscal ya que la constatación de la operación era relevante a efectos de pagar impuestos por la transmisión de bienes. El cambio de titularidad se hacía efectivo con el pago del impuesto. Para transmitir se requería además un llamamiento especial a los propietarios vecinos, que tenían mayor conocimiento de la titularidad del vendedor y a cambio, los llamados recibían una compensación económica por garantizar al comprador la efectiva adquisición.

En la época romana, los Registros o Bibliotecas, juegan un papel relevante en la transmisión y constitución de derechos reales. Una adquisición de propiedad que se realizara en la hoy llamada escritura pública, exigía la previa expedición por el Registro o Biblioteca de un permiso de otorgamiento, que era concedido una vez se comprobaba que la figura de transmitente y propietario coincidían.

La inscripción en las Bibliotecas se practicó en ciertas épocas presentando hasta dos copias del documento. Una para el interesado y la otra guardada por el *Bibliofilakes* para con ella rectificar los índices registrales o *díastromata*. Estos *diastromata* estaban fijados en cada territorio o circunscripción registral, guardando cierto parecido con el sistema de folio personal francés (estaban alfabetizados por el nombre del titular o poseedor del bien).

La función de la Biblioteca fue principalmente vigilar las transmisiones inmobiliarias, ya que la perfección de éstas no tenía lugar con la inscripción sino con el cumplimiento de los actos transmisivos extrarregistrales. Ello no implica que el Registro o los diastromata tuvieran mera

⁴ Fernández del Pozo, L., *La propiedad inmueble y el Registro de la Propiedad en las sociedades antiguas*. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1993, pp. 150-160.

finalidad informativa. Como muestra de ello, quien está registrado es quien puede obtener la autorización para disponer⁵.

Por otro lado, focalizando la atención en otras culturas históricas que han tenido relevancia en la actualidad registral, abordamos la publicidad inmobiliaria de la Grecia clásica. Para ello es preciso mencionar la obra desaparecida de Teofrasto (372-288 a. de J.C.), el llamado “Tratado sobre las Leyes”. Es Teofrasto, como director de la escuela filosófica del Liceo, quien decide continuar la obra compiladora iniciada por Estagirita. El sistema de publicidad/registro de ciertos negocios inmobiliarios es una cuestión perteneciente a la *Koiné* (lengua griega común) jurídica del mundo helénico, por lo que no debemos dejarnos llevar por la aparente diversidad y heterogeneidad de los sistemas de publicidad existentes en la Grecia clásica. Hasta tal punto llegaba la variedad de éstos que DARESTE, famoso historiador francés del Derecho griego, elaboró un listado con las diferentes instituciones de publicidad o registrales que ejercían facultades en el territorio heleno⁶.

FERNÁNDEZ DEL POZO resalta dos cuestiones sustanciales del texto de Teofrasto respecto a la teoría de publicidad inmueble del Derecho griego. En primer lugar, a pesar de la heterogeneidad de las formalidades, existe una misma función de publicidad. El instrumento que reviste de autoridad pública a las convenciones privadas para que sean oponibles *erga omnes* es la *Katagrafê*. Los efectos y naturaleza de esta institución han sido muy discutidos por la doctrina, ya que algunos sustentan que se trata del instrumento mismo de venta, que por la sola voluntad de las partes puede hacerse valer frente a terceros; otros la consideran como la conservación del título del comprador en un registro público e incluso hay quienes afirman que por la *Katagrafê* la venta se inserta en el Derecho público, revistiéndola de una autoridad que la hace oponible a terceros. En segundo lugar, aunque Atenas carecía de un sistema de registro de contratos, al menos en la época clásica, la publicidad inmueble se articulaba merced al sistema de la *prografê*: la comunicación de los

⁵ Lacruz Berdejo, J.L., Sancho Rebudilla F. de A., *Derecho inmobiliario registral*, Barcelona, librería Bosch, 1968, pp. 60-75.

⁶ Fernández del Pozo, L., “Sobre la publicidad inmobiliaria en la Grecia clásica según Teofrasto”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 71, 1995.

negocios efectuados se realizaba mediante anuncios expuestos en lugares públicos; dentro del plazo necesario de antelación de seis días, junto con la necesidad de formalización ante magistrado, y finalmente, el pago por el comprador de la centésima del precio⁷.

3. Indicación histórica sobre la publicidad inmobiliaria

3.1. Derecho Romano clásico

La influencia del derecho romano en nuestro ordenamiento jurídico ha sido profunda y duradera, siendo especialmente destacada en diferentes aspectos: desde los principios y conceptos fundamentales del derecho civil español como la propiedad o la sucesión; la estructura y organización de nuestro sistema jurídico e incluso en la utilización de la terminología y conceptos legales, muchos de ellos provenientes del latín, lengua en cuyo origen se estudiaba el derecho romano.

No podemos comprender los sistema de publicidad inmobiliaria de la actualidad sin tener en cuenta el influjo que la escuela romano-clásica ha tenido en nuestro ordenamiento. Para poder conocer la evolución del principio de publicidad en las traslaciones de dominio de los bienes inmuebles de acuerdo con los antecedentes histórico-romanos, debemos distinguir dos etapas, denominadas así por ROCA SASTRE⁸, el periodo de publicidad y el periodo de influencia romana.

El periodo de publicidad, comprendido entre los tiempos prerromanos y la recepción científica del derecho romano en la Baja Edad Media, se caracteriza por el predominio de las formas y solemnidades en materia de transmisiones inmobiliarias. La romanización trajo consigo el establecimiento de la llamada *tradición* o *trading*, acto privado y exento del carácter de publicidad, que consistía en la entrega material del objeto que se transmitía. Sin

⁷ Valverde Villa, M., *La hipoteca en la Grecia y Roma antiguas*, Editorial Mayor, Madrid, 2021, P. 108

⁸ Roca Sastre, R.M., Puig Brutau, J., *Estudios de Derecho Privado*, Editorial Aranzadi, Madrid, 1948, pp. 110-130.

embargo, durante esta etapa, los historiadores del derecho coinciden en afirmar que la romanización de la Península no fue completa ni total, manteniendo así la pervivencia de instituciones autóctonas prerromanas, como sería el caso del Fuero de Ayala, aplicable en la zona de la Hermandad alavesa⁹.

El periodo de influencia romana se desarrolla desde la recepción científica del derecho romano, que tuvo lugar hacia el siglo XIII, hasta las Oficinas de Hipotecas, establecidas en 1768. La recepción del derecho romano en el occidente europeo supuso la eliminación de toda forma de publicidad en las transmisiones inmobiliarias, con excepción de las donaciones. Éstas estaban sujeta a la exigencia de la *traditio* y la *insinuación*, consistente en la transcripción de la donación por medio de unas actas públicas que debían estar firmadas por un magistrado. Atendiendo a la finalidad de la insinuación, ésta no residía en dotar de publicidad la transmisión, sino en la intención de impedir las donaciones exageradas y la captación de la voluntad del donante. El derecho romano por tanto, se consagra como prototipo del sistema de clandestinidad existente en el tráfico jurídico-inmobiliario, como muestran los problemas planteados por la doble venta o venta de fincas como libres estando gravadas, optando así por una solución más represiva que preventiva, por medio de figuras como la *actio auctoritatis* (acción de origen penal por la que el adquirente de una *res Mancipi* puede, mediante *mancipatio*, actuar contra el enajenante, en el supuesto de que el verdadero propietario de la cosa ejercite contra el adquirente una *reivindicatio*) y el delito de *estelionato* (delito consistente en vender o gravar bienes litigiosos, embargados o ya gravados, ocultando su condición, recibiendo una contraprestación a cambio).

La invasión musulmana (711-1492) no tuvo incidencia en los mecanismos de publicidad inmobiliaria, pero la Reconquista favorece, con su carácter de ocupación de nuevas tierras, el asentamiento de un sistema de publicidad en las transmisiones de dominio de bienes inmuebles¹⁰. Resaltamos la llegada de instituciones como la *carta* o *escritura pública*,

⁹ Villacorta Macho, M^a., González Díaz, E., Dacosta A., Díaz de Durana, J.R, *El Fuero de Ayala*, Ediciones Trea, Madrid, 2023, pp. 203-220.

¹⁰ López Guallar, M., *Una nueva fuente para la historia de Barcelona: el Registro de Hipotecas*, Estudis Històrics i Documents dels Arxius de Protocols, Barcelona, 1974, pp. 150-170.

elemento clave para la formalización de las operaciones jurídicas, especialmente en Aragón¹¹, donde era suficiente para la transmisión del dominio de inmuebles, así como la *robración o roboración*, consistente en la ratificación solemne de las escrituras de ventas de inmuebles, con el ánimo de dotar de seguridad al comprador¹². Los principales textos legales de la época, que contienen abundantes referencias a la *robración* y a la *carta pública* como formas de publicidad de las transmisiones, son los Fueros Municipales castellanos. En contraposición con estos avances publicitarios en las transmisiones, hay ciertas zonas de la Península Ibérica, como Cataluña y Baleares, donde no se conocen fórmulas de publicidad en este periodo¹³.

En un análisis histórico, podemos atender a los aspectos más reseñables de la influencia romana sobre el sistema de publicidad español a lo largo de sus diferentes periodos. El derecho romano más primitivo se caracteriza por el carácter solemne de sus transmisiones, que eran objeto de publicidad por medio de la *mancipatio* y la *in iure cessio*. Posteriormente, en el derecho pretorio se produce la introducción de la *traditio*, perfeccionándose la transmisión por la simple transferencia de la posesión. El derecho postclásico y justiniano destaca la caída en el uso de la *mancipatio* y la *in iure cessio*, provocando la generalización de la *traditio*, que convierte así la transmisión inmobiliaria en un acto privado y secreto, marcado por cierta clandestinidad¹⁴.

Por último, es importante resaltar que el derecho romano no conoció de un sistema de publicidad en materia de gravamen de inmuebles, siendo ésta una de las causas que hicieron caracterizar el derecho romano con la mencionada clandestinidad en los negocios jurídicos celebrados. Desde la primitiva *fiducia*, donde la verdadera relación jurídica entre las partes

¹¹ Palá Mediano, V., *Notas para un estudio crítico del apotegma "standum est chartae"*, Anuario de Derecho Aragonés, 1944, pp. 200-220.

¹² De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 90-100.

¹³ De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 100-110.

¹⁴ Jors Kunnel, V., *Derecho Privado Romano*, Praxis Jurídica, Barcelona, 1937, pp. 80-90.

quedaba oculta por el negocio fiduciario, pasando por el *pignus*, cuya publicidad era prácticamente inexistente, meramente fundada en la posesión, hasta la *hipoteca* romana. Con esta última, desaparece la publicidad meramente posesoria, posibilitando la afectación de una cosa al cumplimiento de la obligación sin traspaso posesorio. De tal forma, la *hipoteca* se consagra en Derecho Romano como un gravamen oculto, especialmente problemático ante la potencial concurrencia de varios acreedores hipotecarios. Aunque bien es cierto que esta falta de publicidad se acusa principalmente en las hipotecas tácitas, generales y aquellas que recaían sobre bienes futuros, se refuerza un sistema de publicidad marcado por la ocultación de los negocios jurídicos respecto del tráfico inmobiliario¹⁵.

3.2. Derecho germánico

El profesor DE CASSO afirma que “*el Derecho germánico se caracteriza por haber procurado, desde tiempos antiguos y de manera constante, la publicidad para los actos de enajenación y gravamen del dominio, lo mismo tratándose de muebles que de inmuebles*”¹⁶. La publicidad inmobiliaria en el derecho germánico está menos perfeccionada, desde un punto de vista técnico, en comparación con el modelo romano, pero supo satisfacer jurídicamente las necesidades de publicidad derivadas de los negocios relativos a bienes inmuebles¹⁷.

La publicidad del Derecho germánico se desarrolla a través dos relevantes instituciones: la *Gewere* (en sentido literal se refiere a la investidura y significaba toma de posesión) y la *Auflassung* (distinguimos entre la judicial y la extrajudicial). La primera de ellas abarca aquellos actos en los cuales es transmitido el “*señorío jurídico de los inmuebles*”, como la transmisión del poder sobre la cosa. O’CALLAGHAN distingue tres clases de *Gewere*: la *rechte Gewere* (*Gewere* jurídica), equiparada al derecho real; la *Gewere* ideal, independiente

¹⁵ Roca Sastre, R.M., Puig Brutau, J., *Estudios de Derecho Privado*. Editorial Aranzadi, Madrid, 1948, pp.80-95.

¹⁶ De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 120-130.

¹⁷ Arias Ramos, J., “Derecho romano, vol. I.,” *Revista de Derecho Privado*, 1977, pp. 40-50.

de la relación efectiva con la cosa (caso de la *Gewere* del heredero, desde el momento de la muerte del causante) y la *leibliche Gewere* (*Gewere* corporal), poder sobre la cosa, sin título jurídico¹⁸.

Atendiendo a la figura de la *Auflassung* extrajudicial en el Antiguo derecho, ésta se realizaba en la misma finca mediante un acto de carácter solemne y ante testigos, lo cual otorgaba una nítida dosis de publicidad. Es preciso distinguir en el acto transmitivo dos elementos, el acuerdo entre las partes y la investidura solemne. El primero de ellos hace referencia al acuerdo por el que se concierta la transmisión entre transmitente y adquirente, denominado “*sala*”, en el que se entregaba el símbolo de la cosa. La investidura solemne se descompone en dos actos simultáneos, el abandono de la finca por parte del transmitente y la toma de posesión de ésta por parte del adquirente¹⁹.

Respecto de la *Auflassung* judicial es un proceso en el que se celebra el acto de transmisión ante la autoridad judicial. En consecuencia y en comparación con la vertiente extrajudicial, revestido de mayor solemnidad. Una vez el transmitente había manifestado el abandono de la finca, la autoridad judicial otorgaba la investidura al adquirente. El juez levantaba un documento, queriéndole dar así al negocio concluido los efectos propios de una sentencia. Incluso inicialmente, fue un proceso simulado muy semejante a la *in iure cessio* romana, pero posteriormente se admitió que las transmisiones de propiedad se hicieran directamente ante el Tribunal, quien emitía un título documental que sellaba el dominio del adquirente, todo ello siempre que fuera a petición de este último²⁰.

Esa publicidad incipiente no satisfizo a los titulares de derechos, que podrían ser perjudicados por tercero. Para solucionar esta problemática, surge en los países de Derecho Germánico, un sistema de registro de títulos en libros llevados al efecto por los archivos judiciales o por

¹⁸ O’Callaghan Muñoz, X., *Compendio de Derecho Civil. Tomo 3 (Derecho reales e hipotecarios)*, Dijusa editorial, Madrid, 2021, pp. 40-60.

¹⁹ Van Gierke, O., *Die Bedeutung des Fahrnisbesitzes für streitiges Recht*, Springer Link, Berlín, 1897, pp. 20-30.

²⁰ Van Gierke, O., *Deutsches Privatrecht*, Duncker & Humbolt, Berlín, 1903, pp. 100-105.

Concejos Municipales. En la Alta Edad media, las Iglesias y grandes propietarios territoriales tomaron como costumbre servirse de unos libros donde se copiaban los documentos referentes a las propiedades. A partir del siglo XII algunos municipios comienzan a establecer la llevanza de libros públicos, donde se consignaban las enajenaciones de bienes inmuebles. En un primer momento dichos libros recogían todos los negocios jurídicos, pero posteriormente se produjo su diversificación en varios libros, ante el gran volumen que atesoraban, para finalmente evolucionar hasta consignar todas las anotaciones referidas a un inmueble en el mismo lugar del libro, dando lugar así al folio real. A pesar de los avances, los efectos jurídicos de los libros registrales tardaron en consolidarse, ya que al principio solo tenían valor de simple testimonio y a partir del siglo XV se convirtió en una parte del negocio traslativo.

El derecho romano también influenció los avances germánicos a efectos de publicidad inmobiliaria. La recepción del derecho romano en Alemania en el siglo XIII y XIV supuso la desvirtuación del sistema, al introducir la transmisión vía *traditio*, sin forma ni solemnidad específica. Sin embargo, a partir del siglo XVIII, en el campo del Derecho hipotecario germánico se produce una reacción contra el romanismo y la clandestinidad inmobiliaria, provocando así la vuelta al derecho tradicional germánico, es decir, de los mecanismos de publicidad inmobiliaria propios de esta época. A partir de este momento, se inicia en los diferentes Estados territoriales alemanes un fuerte movimiento de reforma para reestablecer la publicidad inmobiliaria, que toma como punto de partida las Ordenanzas de hipotecas de Prusia de 4 de febrero de 1722²¹ y 20 de diciembre de 1783. A finales del siglo XVIII, los Registros se generalizan, primero como Registro de gravámenes y posteriormente, ya entrados en el siglo XIX, como Registros de la Propiedad²².

Finalmente, la evolución histórico-jurídica de la publicidad inmobiliaria en el derecho germánico culmina con la inscripción de las transmisiones en los Registros inmobiliarios. En

²¹ Aguirre, A., *La "Gewere": Derecho hipotecario*, Editorial J. Montero, Madrid, 1945, p. 28.

²² Heinrich Brunner, E., *Historia del Derecho germánico*, Santiago de Chile, Marcial Pons, Santiago de Chile, 1936, pp. 30-50.

consecuencia, podemos consagrar que los libros fundiarios, considerados como una reliquia histórica germana, se extiende por toda Europa impregnando así los diferentes sistemas registrales, constatando así una evolución respecto de la clandestinidad romana e influenciando los mecanismos de publicidad inmobiliaria en nuestro territorio²³.

4. La publicidad inmobiliaria en el Antiguo Derecho Español

El cambio a la sociedad mercantil moderna hizo que el sistema romano de la clandestinidad resultase insuficiente para asegurar la garantía de los compradores en las constituciones de censos y enajenaciones de inmuebles. Varias peticiones de Cortes a partir del siglo XVI atestiguan la preocupación por la falta de publicidad de las transmisiones, especialmente de censos y bienes gravados con alguna carga o hipoteca, cuya existencia ocultaban cuidadosamente los vendedores al realizarse la transmisión²⁴.

Ya en las Cortes de Madrid de 1528 se constata una petición de los representantes de las ciudades donde se recoge el sentimiento de rechazo al sistema clandestino, pero no será hasta 1539 cuando don Carlos y doña Juana establezcan la primera disposición encaminada a evitar los perjuicios de los futuros compradores, mediante la creación de un registro en todas las cabezas de jurisdicción para anotar los censos e hipotecas. Esta medida establece por primera vez la *registración*, en la que después se basan los Oficios de Hipotecas y el moderno Registro, como sistema de publicidad.

MARGARITA SERNA, a diferencia de la opinión de otros historiadores del derecho²⁵ que sitúan el primer Registro de actos sobre bienes inmuebles de Castilla en el previsto en la Pragmática de 22 de diciembre de 1943, sitúa la creación de un registro por tales actos en la

²³ González, J., *Estudios hipotecarios*, Civitas Ediciones, Madrid, 1945, pp. 20-30.

²⁴ Roca Sastre, R.M., *Derecho hipotecario, tomo I.*, Marcial Pons, Barcelona, 1948, pp. 100-105.

²⁵ Sánchez Román, F., *Estudios de derecho civil (III). Derecho reales de la propiedad y sus modificaciones*, Analecta, Ediciones y Libros, Navarra, 1891, pp. 200-210.

Pragmática de Carlos I que configura lo Registros de censos y tributos de 1539. La autora considera que no es correcto afirmar que el fin perseguido por el Registro de actos sobre bienes inmuebles de 1943 era el inscribir actos sobre bienes inmuebles²⁶, sino amparar la propiedad pública y no la privada²⁷.

4.1. La pragmática de 1539

Una vez sellado el origen del mecanismo de publicidad inmobiliaria en el Derecho español, el Registro de censos y tributos tuvo que ver modificado su régimen inicial mediante cédula dictada por Felipe II el 7 de abril de 1589²⁸. La reforma tiene su razón de ser en la ineficacia de los registros que se habían creado en 1539.

En un primer momento, los registros se situaban únicamente en las ciudades cabezas de jurisdicción, lo cual es modificado en 1589 de modo que “*los Procuradores podrán proponer su creación en cualquier población donde se considere adecuado para evitar grandes desplazamientos y permitir el fácil acceso de las personas a los mismos*”²⁹. En la Pragmática de 1539 tampoco constaba el lugar donde correspondía anotar los contratos de hipoteca y censo (aunque se consideró que fuera el lugar donde se encontraban los bienes gravados) o sobre quién recaía la exigencia de inscribir. Nada se prevé tampoco en términos de la obligación de inscribir aquellas cargas constituidas con anterioridad a la Pragmática de 1539.

Ante esta situación, las quejas por incumplimiento del tráfico mercantil en Cortes se van sucediendo ante la ineficacia del Registro, que reproducían su respuesta ante ellos en el texto de 1539 y posteriormente, en 1558: “*mandamos, que en cada ciudad, villa o lugar donde*

²⁶ Serna Vallejo, M., *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Universidad de Cantabria, 1995, pp. 300-320.

²⁷ Serna Vallejo, M., *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Universidad de Cantabria, 1995 pp. 320-330.

²⁸ Heras, F., “Una apreciación injusta en la historia de nuestro sistema inmobiliario”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 199, 1944.

²⁹ Cortes de Madrid, *Petición 46*, 1586.

hubiere cabeza de jurisdicción, haya una persona que tengo un libro, en que se registren todos los contratos, (...) y que tal Registro no se muestre a ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta, a petición del vendedor". La disposición precedente no tuvo otro defecto que su repetido incumplimiento, y las Cortes recibieron en 1586 nuevas quejas ante la problemática generada por la ineficacia de los registros. Una ejemplificación de su inoperancia era el plazo de seis días para la inscripción tras la celebración del contrato (previsto en 1539), al ser éste insuficiente para muchas poblaciones. Posteriormente éste fue modificado, permitiendo así que en los supuestos en los que la separación entre el registro y el lugar de celebración del contrato fuera superior a doce leguas, se ampliaría el plazo para inscribir hasta doce días.

Como consecuencia de todo ello, el régimen de publicidad establecido con los Registros de censos y tributos es limitado, pues son pocos los actos sobre la propiedad inmueble que se hacen públicos. Incluso la persona interesada en conocer los censos e hipotecas existentes sobre un determinado bien inmueble no podría conocer de ello, reduciendo así drásticamente la publicidad al dejar de ser público los Registros de censos. La justificación de esta privacidad de los registros se basa en la creencia de amplios sectores sociales de la época que entienden que la publicidad de la propiedad inmueble perjudica los intereses de las familias desde el momento en que pone manifiesto el verdadero estado de las propiedades.

Es especialmente curioso como los intereses familiares se utilizan para propiciar o atacar la publicidad inmobiliaria en diferentes momentos. Mientras que la protección de los patrimonios familiares constituye en los siglos medievales el argumento para justificar la adopción de ciertos mecanismos de publicidad, a partir de la época moderna y, en tanto que las nuevas técnicas de publicidad no proyectan los intereses familiares sino la protección se extiende a todos los compradores de censos, se emplea como argumento el perjuicio que causaría a las familias la publicidad de la situación de sus patrimonios para oponerse así a las inscripciones³⁰.

³⁰ De Castro y Bravo, F., *Derecho civil de España*, Civitas ediciones, Madrid, 2008, pp. 70-75.

Continuando con la evolución histórico-inmobiliaria, desde el siglo XVI hasta el siglo XVIII, la Hacienda procede a la venta de un gran número de oficios y precisamente en este marco se sitúa la ya mencionada reforma de 1589 de los Registros de censos y tributos. El régimen jurídico de los registros creados en 1539 se modifica en ciertos aspectos, aunque la principal alteración en su configuración constituye la consideración de los oficios como enajenables³¹. Esta medida tiene gran trascendencia, especialmente por las consecuencias jurídico-fiscales derivadas de dicha consideración y por el mantenimiento de esta medidas en las posteriores disposiciones en materia registral. Esto último hace que esta nueva medida se consagre como una de las mayores dificultades para la publicidad inmobiliaria en España.

Es de especial mención conocer los procedimientos que utiliza la Hacienda para la venta de los oficios públicos, que son de diversa modalidad. En relación con el estudio de las enajenaciones de las diferentes clases de registros, distinguimos las enajenaciones por un tiempo determinado y, por otro lado, la venta a perpetuidad o por juro de heredad, es decir, a título vitalicio. Hasta 1560, las ventas de oficios en la Corona de Castilla fueron esporádicas, pero bajo el reinado de Felipe II, se autorizan las ventas de oficios públicos organizados desde el Consejo de Hacienda con el fin de obtener los máximos beneficios³². Este es el órgano que se encarga del control de las rentas y subsidios, de elaborar los planes y prever los arbitrios para su incremento y mejor recaudación. En consecuencia, es lógica la atribución de la competencia para efectuar la venta de oficios, aunque sea el Consejo de Castilla quien en último término despache el título del oficio, como uno de los asuntos de gracia y merced de los que es competente³³.

En lo que respecta a la organización de los Registros de censos y tributos, es preciso remarcar las principales diferencias entre la Pragmática de 1539 y la Cédula de 1589. Podemos mencionar la ampliación del número de registros o la concreción en la mejora de las

³¹ Cédula de 7 de abril de 1589. AGS. Consejo y Juntas de Hacienda. Leg. 258

³² García Goyena, V., *Concordancias, motivos y comentarios del C.C. español. Vol. III.*, Universidad Central de Derecho, Madrid, 1852, pp. 20-30.

³³ Tomás y Valiente, F., *La venta de oficios de regidores y la formación de oligarquías urbanas en Castilla*, Historia e Instituciones, Madrid, 1975, pp. 50-60.

condiciones en el ejercicio del cargo, pero la justificación de la promulgación de la nueva norma reside en otra diferencia sustancial, como es el comienzo de la obtención de ingresos para la Hacienda con la venta de los oficios de registrador o escribano de censos y tributos, aun cuando subsidiariamente se tengan en cuenta las ventajas que también reportaría para los compradores de censos.

4.2 El Auto de 1713

En 1617 un Auto acordado por el Consejo estableció que los escribanos debían registrar todos los censos otorgados desde la fecha de título de registro, pero no los otorgados antes³⁴. La ineficacia del sistema establecido y la inobservancia que del mismo se hizo perduraron durante todo el siglo XVII. Así llegamos al proceso de creación de los Oficios de hipoteca, cuya justificación reside en el intento por solventar las problemáticas derivadas del incumplimiento sistemático de la Pragmática de 1539. Este proceso comienza con el Auto de 11 de diciembre de 1713, dictado tras la correspondiente Consulta del Consejo, en un intento por reorganizar los Registros de censos y tributos, para posteriormente establecer su desaparición y sustitución por unos nuevos registros que constituyen el punto de partida de los Oficios de hipoteca, aunque todavía no reciben dicha denominación³⁵.

El objeto material de estos nuevos registros es el mismo que el de los Registros de censos y tributos, es decir, las hipotecas anejas a los contratos censales. Sin embargo, es preciso reseñar las principales diferencias con respecto a la Pragmática de 1539. En este texto legal, a diferencia de la reforma de 1589 y en los títulos de contadores, al frente del registro se sitúa a los escribanos de Ayuntamiento. En consonancia con esta previsión, la sede física de los registros se sitúa en los Ayuntamientos de las ciudades, villas y lugares. A través de la implantación de esta medida se intenta garantizar la conversación de los libros registrales y la exactitud de las inscripciones.

³⁴ Núñez Lagos, R., “El Registro de la Propiedad español”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 250, 1949.

³⁵ Cánovas Coutiño, G., “Espín, Diego: Manual de Derecho civil español” *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 480, 1970.

El nombramiento del escribano de Ayuntamiento, encargado de desempeñar las funciones propias del cargo de registrador, corresponde a las Justicias y Regimiento de cada población, quienes quedan responsables de los posibles perjuicios que de su actuación pudieran derivarse. Además, se establece la dependencia de la institución registral respecto de las autoridades judiciales porque los escribanos del Ayuntamiento ejercen las funciones propias del Oficio de hipotecas bajo el control de los jueces ordinarios. Éstos no solo controlan las actuaciones de los escribanos, sino que son competentes en el otorgamiento de la correspondiente autorización para la práctica de las inscripciones en el registro y para los traslados y copias que se solicitaren. Es la primera vez que se constata la subordinación de los registros a las autoridades judiciales, que será una constante en la legislación hipotecaria española. De hecho, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 265 de la Ley de 1861, los Registros de la Propiedad dependen del Ministerio de Justicia.

Otra diferencia notable del Auto de 1713 respecto del resto del resto de textos legales reside en el régimen jurídico establecido, ya que se fija un régimen transitorio que permite el registro de las escrituras censales anteriores a la fecha del Auto. De esta manera, se mantiene el plazo de seis días que estaba previsto de acuerdo con la Pragmática de 1539 para la inscripción de los nuevos contratos pero se concede un año para que se registren todas las escrituras anteriores con hipoteca expresa.

Por otro lado, en relación con los ingresos a percibir por el encargado del registro, se determina una fórmula arancelaria bajo el ánimo de evitar los abusos que podrían ser cometidos por los escribanos a la hora de realizar las inscripciones o de dar testimonio de lo contenido en los libros. También debemos reseñar que ante la pérdida de protocolos y registros, se tenga por original cualquier copia auténtica del registro.

Finalmente, con el fin de propiciar el cumplimiento del contenido del Auto, se establece la sanción aplicable a los Jueces y Tribunales que actuaren contra el tenor de la presente disposición. La pena fijada para aquellos que incurrieran en dicha responsabilidad sería la privación del oficio y el pago del 4% del daño causado. Es relevante la implantación de esta medida ya que fue una de las causas que motivó la escasa aplicación del texto de 1539, fruto

del incumplimiento de las autoridades judiciales de su contenido, admitiéndose en juicio las escrituras registradas y las no registradas³⁶.

Por lo tanto y a modo de síntesis, algunas de las principales novedades constatadas en el Auto de 1713 son:

-Un registro en los ayuntamientos de todas las ciudades, villas y lugares, además de que el contenido del registro se debía guardar en las Casas Capitulares y al frente de éstos se situaba a los escribanos de ayuntamiento. Le elección de éstos era competencia de los Justicias y Regimientos de cada población

-La dependencia de la institución registral respecto de las autoridades judiciales ya que los escribanos del Ayuntamiento ejercen las funciones propias del Oficio de hipotecas bajo el control de los jueces ordinarios,

-El establecimiento de un régimen jurídico-publicitario transitorio, abriendo el registro a escrituras censales anteriores a la fecha del Auto, dentro del plazo de un año para que se inscriban las escrituras anteriores.

-La aplicación de fórmulas arancelarias para evitar los abusos de los escribanos al practicar las diferentes inscripciones, así como la utilización de toda copia fehaciente que sea auténtica del registro.

-En caso de que los Tribunales, jueces o Ministros que fueran contra dicha ley, serían privados de su oficio y sancionados a pagar hasta el 4% del daño ocasionado con su negligencia³⁷.

³⁶ Moisset de Espanés, L., “La transmisión de dominio y otros derechos reales en la reforma del Código Civil”, *Anuario de derecho civil*. vol. 34, número 2, 1981.

³⁷ García Goyena, V., *Concordancias, motivos y comentarios del C.C. español. Vol. III*. Universidad Central de Derecho, Madrid, 1852, pp. 50-60.

4.3. La contadurías de hipotecas en la Pragmática de 1768

La definitiva configuración de los Oficios de hipoteca se constata tras la inobservancia del Auto de 1713 donde, a pesar de las novedades jurídico-publicitarias, prácticamente se mantuvo la confusa situación anterior en materia de transmisiones inmobiliarias. La reiterada inaplicación no solo de la Pragmática de 1539 sino también del Auto de 1713 marcaron la necesidad de actualización de la legislación vigente.

En septiembre de 1756, se inicia en el Consejo de Castilla la redacción de un expediente donde se elabora la Instrucción con la que se pretende proporcionar a los escribanos de Ayuntamiento con una especie de reglamento que les permitiera cumplir con la función encomendada de mantener en regla las escrituras e inscripciones hipotecarias³⁸.

Para la realización de la Instrucción se partió de la información proporcionada por las Chancillerías y Audiencias, así como las conclusiones recopiladas procedentes de las ciudades y las recomendaciones de los Fiscales del Consejo. Además, el Consejo reflexionó sobre los principales inconvenientes que fueron propiciados por los textos de 1539 y 1713, junto con las implicaciones jurídicas y sociales derivadas de su incumplimiento. La Instrucción de 14 de agosto de 1767 modifica ciertos aspectos del contenido de los textos legales anteriormente citados, pero es reseñable la labor de Fiscales del Consejo como Campomanes o el Conde de Floridablanca, que contribuyeron notablemente en la redacción del texto para así asentar una correcta técnica jurídica y evitar incurrir en los errores propios de antiguas leyes aplicables³⁹.

A 31 de enero de 1714, Carlos III publica la Pragmática que configura de manera definitiva el régimen jurídico de los Oficios de hipotecas, sin perjuicio de las posteriores reformas.

³⁸ Representación de José Ballesteros de 25 de septiembre de 1756. AHN. Consejo de Castilla. Sala de Gobierno, Leg. 483.

³⁹ De Castro y Bravo, F., *Derecho civil de España*, Civitas ediciones, Madrid, 2008, pp. 40-50.

Estos registros se establecen por todo el territorio nacional, con la excepción de Navarra hasta 1817, por lo que constituye la primera ocasión en la que en España existe un régimen de publicidad común para todos los territorios. Sin perjuicio de especialidades como el Señorío de Vizcaya, donde se conservan los pregones como técnica orientada a dotar publicidad a las transmisiones de bienes troncales, a diferencia de los mecanismos de publicidad medievales y modernos de los restantes territorios⁴⁰.

El origen de la Instrucción y de la Pragmática se encuentra en el expediente consultivo del Consejo de Castilla, impulsado principalmente por José Ballesteros Sabugal, contador de hipotecas de Madrid, con el fin de lograr la efectiva aplicación de la Pragmática de 1539 y especialmente del Auto de 1713⁴¹. El contador madrileño justificó la necesidad de implantar una efectiva creación de registros, los Oficios de hipoteca, ante la actuación de muchos jueces y tribunales que declaraban nulos determinados derechos hipotecarios como consecuencia de la inexistencia de la inscripción.

Aun existiendo diferentes disposiciones legales encaminadas a garantizar la seguridad jurídica en el tráfico hipotecario, con frecuente regularidad los negocios jurídicos que se celebraban permanecían ocultos, y en cierta medida, ello se debía a que no se practicaba inscripción de los derechos hipotecarios, por lo que dichas operaciones jurídicas quedaban al margen de los libros registrales. Una muestra de dicha clandestinidad es que la media de escrituras otorgadas al año en Madrid era alrededor de seis, en palabras del contador de hipotecas de la capital, un número notablemente inferior respecto de los negocios jurídicos que se celebraban⁴².

⁴⁰ Monreal Zia, G., *Fuentes del Derecho Histórico de Bizkaia*, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2021, pp. 30-50.

⁴¹ Representación de José Ballesteros de 25 de septiembre de 1756. AHN. Consejo de Castilla. Sala de Gobierno, Leg. 483.

⁴² Fiestas Loza, A., “Don José Ballesteros y el oficio de hipotecas”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 644, 1998.

Ante esta situación, en 1767 el Consejo de Castilla recoge información de las Chancillerías y Audiencias de Madrid y otras ciudades principales, para analizar los efectos del Auto de 1713. En dicha reunión estiman la necesidad de sellar el establecimiento formal del Oficio de hipotecas en todo el territorio. Todo ello queda constatado en la Instrucción de ese mismo año⁴³.

Tanto la Instrucción de 1767 como la Pragmática de 1768 asumen el contenido del Auto Acordado de 1713, aunque introducen ciertas modificaciones bajo el ánimo de conseguir una mayor efectividad por medio de los Oficios de hipoteca que, a partir de esta fecha, reciben de manera expresa esta denominación. Ante la gran relevancia que suponen los Oficios de hipotecas, es preciso mencionar las principales diferencias o similitudes entre los Registros de censos, tas Contadurías y los Oficios de hipotecas.

Conservando las modificaciones introducidas en 1713, y en consecuencia, manteniendo los Oficios como no enajenables, al frente de las nuevas oficinas registrales se sitúan los escribanos de Ayuntamiento de las cabezas de jurisdicción, cuya obligación principal reside en registrar en los libros toda escritura con hipoteca expresa. La responsabilidad de determinar los lugares donde deberían crearse los Oficios de hipotecas sería propia de las Audiencias y Chancillerías⁴⁴.

Por primera vez queda determinada la organización interna de los registros. Las inscripciones registrales se realizan en los libros existentes a tal efecto en cada uno de los Oficios, libros independientes para cada uno de los pueblos pertenecientes a la jurisdicción y cuya organización se definía anualmente. Por lo tanto, los registros pueden llevarse en un libro o varios siempre que se atienda a la distinción entre los territorios o pueblos de cada jurisdicción. Existe diferente tipología con respecto a los libros de los Oficios de hipotecas. Diferenciamos aquellos donde se procede a la inscripción de las escrituras y, por otro lado,

⁴³ Providencia de los Fiscales del Consejo de Castilla de fecha de 13 de enero de 1767. AHN. Consejo de Castilla. Sala de Gobierno, Leg. 483.

⁴⁴ Roca Sastre, R.M., *Derecho Hipotecario, tomo I.*, Marcial Pons, Barcelona, 1954, pp. 120-130.

el llamado Libro índice o repertorio general, en el que por letras se anotan los nombres de todos los impondedores de hipotecas, distritos o parroquias en que están situados para posteriormente acudir al folio del libro registral donde se inscriba el derecho.

El sistema implementado difiere mucho del sistema de folio real, en el que los libros se organizan en función de los bienes inmuebles, de manera que a cada finca registral le corresponde un folio registral conformado por un determinado número de hojas para que en las mismas se anoten o practiquen los asientos correspondientes a dicho bien inmueble. Incluso también es notablemente distinto respecto del sistema de folio personal, cuya base principal es el propietario del bien, donde la organización del registro se estipula en torno al titular del bien y las páginas se ordenan en función de las vicisitudes o cuestiones jurídico-registral que afectan a la propiedad de dicho titular. En este modelo se preceptúa la formación de libros índices o repertorios generales para cada oficio, donde se anota por orden alfabéticos los nombres de las personas que imponen los censos o hipotecas, o bien los nombres de las herederos, distritos o parroquias en que se encuentran.

Para practicar las inscripción, los encargados de los Oficios de hipotecas deben hacer constar la fecha del documento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, la obligación o fundación, los bienes gravados o hipotecados, aclarando sus nombres, cavidad, situación y linderos. Todo ello consagra la adopción del principio de especialidad hipotecaria, aunque éste queda limitado a las hipotecas expresas. Por lo tanto, sigue existiendo cierta clandestinidad en términos publicitarios respecto de las hipotecas convencionales generales y a las hipotecas legales⁴⁵.

Con el fin de garantizar la inscripción de todos los actos y negocios jurídicos en los que se contenga una hipoteca expresa, el escribano encargado del Oficio cuenta con plazos con los que debe cumplir en relación con a la presentación de documentos: veinticuatro horas para los instrumentos otorgados desde el día de la publicación de la Pragmática en cada pueblo y tres días si el instrumento fuese antiguo. Aquellas escrituras anteriores a la fecha de la

⁴⁵ Chinchilla, R., “La inscripción registral y el problema de sus requisitos formales”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 208, 1945.

Pragmática solo tienen obligación de registrarse en caso de presentarse en juicio relacionado con fincas o hipotecas gravadas. En ausencia de este supuesto, quedaban exentas de la obligación de inscripción. Estas medidas, aunque cuestionables en cuanto a su efectividad, van encaminadas a disminuir la clandestinidad, fomentando así la seguridad jurídica, aunque pueda suponer el establecimiento de más trabas o burocracia en el tráfico jurídico-hipotecario⁴⁶.

No hay modificaciones con respecto al tiempo que se concede a las partes para que acudan a realizar la inscripción de sus nuevos derechos, manteniéndose en seis días. En caso de darse el otorgamiento en un pueblo de la cabeza del partido se extiende el plazo hasta un mes. Este plazo es ciertamente limitado por diversas razones, pero principalmente porque no permite a los escribanos emitir las copias necesarias. En consecuencia, con el fin de dar respuesta a estos inconvenientes, por Auto de 14 de agosto de 1769, se extenderá este plazo hasta los doce días.

Por otro lado, los efectos derivados de la inscripción son muy amplios. Al tener las hipotecas carácter constitutivo, la ausencia de inscripción supone la inexistencia de la hipoteca, así como de los efectos derivados de la misma, tanto en los libros registrales como en la realidad jurídica extrarregistral. En consecuencia, aquellos instrumentos no registrados o inscritos fuera de plazo no tendrían entidad suficiente para ser valorados en caso de litigio sobre la existencia de hipotecas o gravámenes⁴⁷.

Con todo esto ponemos fin al desglose de las principales distinciones y similitudes respecto de estos textos legales. Señalando la relevancia de la Pragmática de 1768, debemos mencionar que su aplicación se extiende a toda España, a excepción de determinados territorios como Navarra, donde no establecen los Oficios sino hasta el año 1817 y con la excepción de los Oficios del Principado de Cataluña que en algunos aspectos tienen un régimen especial a partir de 1774.

⁴⁶ Roca Sastre, R.M., *Derecho Hipotecario, tomo I*, Marcial Pons, Barcelona, 1954, pp. 45-55.

⁴⁷ De Castro y Bravo, F., *Derecho civil de España*, Civitas ediciones, Madrid, 2008, pp.10-20.

Con el asentamiento de los Oficios de hipotecas, los compradores de bienes inmuebles son los más protegidos a través de la publicidad de las hipotecas, ya que en el momento de la adquisición tendrían total conocimiento de las hipotecas constituidas sobre la propiedad objeto de su interés y podrían decidir si en tales circunstancias dicha propiedad podría ser de su atractivo.

RIBALTA HARO ha señalado alguna de las principales deficiencias de este texto legal, plasmando el objeto tan reducido de su publicidad formal, quedando fuera de éste las hipotecas judiciales, legales y convencionales generales, junto la ausencia de obligación de inscripción de las escrituras anteriores a 1768 que no fueran precisas ante juicio⁴⁸.

A pesar de las críticas generadas por las normas configuradoras de los Oficios de hipotecas, éstas no solo trataron de solventar las necesidades publicitarias de la época (principalmente trataba de proporcionar publicidad a ciertas hipotecas) sino que constituyeron un paso muy importante para la formación del principio de publicidad inmobiliaria, con un sistema más completo que tuvo prácticamente un siglo de vigencia⁴⁹.

Por último, es preciso reseñar los efectos de la promulgación de estas normas configuradoras del régimen de publicidad inmobiliaria sobre los derechos civiles españoles preexistentes desde la perspectiva castellana (donde regían las reales pragmáticas) así como el sistema de transmisión de la propiedad del derecho aragonés y catalán, por su especial transcendencia⁵⁰.

⁴⁸ Ribalta i Haro, J., *Ideas y solo ideas jurídicas: Una visión catalana de las instituciones de crédito hipotecario en la España de mediados del siglo XIX*. Historia de la propiedad (Crédito y Garantía), Madrid, 2007, pp. 80-90.

⁴⁹ Sánchez González, D. del M., *El derecho en Cataluña, Mallorca y Valencia*. Manual de historia del derecho español, 2016, Barcelona, pp.80-110.

⁵⁰ Oliver B., *Derecho inmobiliario español. Exposición fundamental y sistemática de la Ley hipotecaria vigente en la Península, islas adyacentes, Canarias, territorios de África, Cuba, Puerto Rico y Filipinas*, Casa del Libro, Madrid, 1892, pp. 500-525.

En Castilla, la legislación civil castellana que estaba vigente a la publicación de la Ley hipotecaria se componía de dos elementos distintos. Por un lado, el elemento nacional que quedaba manifestado en los Fueros municipales y generales junto con las leyes hechas en las Cortes; y el elemento canónico-romanista que halló en las Partidas su más fiel expresión.

Por otro lado, la legislación propia del Reino de Aragón ofrece varias pruebas de haberse inspirado en el principio de publicidad para la transmisión y gravamen de los bienes inmuebles. En primer lugar, es una regla de derecho que el dominio y la posesión de los bienes vendidos, donados o enajenados, se transmite inmediatamente desde que se otorga la correspondiente escritura, confirmada por testigos y un fiador de derecho. Como esta regla atribuía a dicha publicidad el carácter de un modo de adquirir el dominio *erga omnes*, las Cortes de Zaragoza de 1398 limitaron los efectos de la misma, declarando que se extendían al tercero que pretendía tener derecho a la propiedad del inmueble. En virtud de esta limitación, quedó establecido en Aragón, antes que en ningún otro pueblo de Europa, la distinción que hoy rige en todos los Estados que han reformado su legislación hipotecaria, acerca de la transmisión de los bienes inmuebles, la cual se verifica de un modo respecto de los contratantes y, de otro, en cuanto a los terceros⁵¹.

Por último, en lo que respecta a Cataluña, ni en la legislación particular o municipal de este antiguo Principado (a excepción de la ciudad de Tortosa) ni en los Usatges y Constituciones generales del mismo, vigentes a la publicación del Real decreto de 8 de agosto de 1855, se encuentran disposiciones propias y peculiares acerca del régimen para la transmisión de los bienes inmuebles. Para suplir las deficiencias existentes de la legislación catalana, será preciso acudir a los preceptos de las colecciones canónicas y romanas y a las doctrinas al respecto. En consecuencia, en Cataluña no se han exigido solemnidades especiales para la adquisición derivada o mediata de la propiedad territorial. Esta se transmitía por actos desconocidos para el público, siendo prácticamente imposible conocer del verdadero dueño del inmueble.

⁵¹ Oliver B., *Derecho inmobiliario español. Exposición fundamental y sistemática de la Ley hipotecaria vigente en la Península, islas adyacentes, Canarias, territorios de África, Cuba, Puerto Rico y Filipinas*, Casa del Libro, Madrid, 1892, pp. 525-550.

5. Breve mención a las disposiciones fiscales de 1829 y 1845

Muchos historiadores del derecho registral no suelen plasmar la importancia de las leyes tributarias de la primera mitad del siglo XIX, creadoras del llamado después “impuesto de derechos reales”, o si aluden a éstas, realizando una crítica poco constructiva, al entender que su creación supuso el alejamiento de las Contadurías de hipotecas a los particulares, con vocación de evadir el pago del impuesto. A pesar de ello es preciso señalar algunas de las más relevantes porque han tenido gran significación para la historia del registro⁵².

De esta forma, atendemos al Real Decreto de 31 de diciembre de 1829, que creó el impuesto llamado “Derecho de hipotecas” y amplió la función de las Contadurías hasta las transmisiones de dominio. Junto a este texto legal mencionamos la Real Orden de 29 de julio de 1830 que introdujo, a efectos fiscales, la inscripción como requisito indispensable para la validez de las transmisiones de inmuebles. La omisión en el cumplimiento de esta exigencia supondrá que los documentos no sean admisibles en juicio ni producirán efectos legales. De esta forma se continua con la tendencia existente desde el nacimiento de la institución registral para otorgar carácter constitutivo a las inscripciones registrales⁵³.

Aunque en la práctica la organización estipulada a las Oficinas de hipotecas a partir de 1829-30 no fuera excesivamente útil, porque no incrementaron la recaudación de Hacienda, ya que en muchas ocasiones el impuesto no fue pagado, y tampoco tuvieron un gran efecto para la publicidad inmobiliaria, porque gran parte de la población optaba por prescindir de realizar el pago del tributo, ambas disposiciones legales constituyen un paso más para el proceso de formación de los futuros Registros de la Propiedad⁵⁴.

⁵² Heras, F., “Una apreciación injusta en la historia de nuestro sistema inmobiliario”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, número 199, 1944.

⁵³ De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 150-170.

⁵⁴ De Cossio y Corral, A., *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Editorial Bosch, Madrid, 1956, pp. 80-100.

Por otro lado, el Real Decreto de 23 de mayo de 1845, que al modificar las normas sobre el impuesto reorganizó el Registro de la Propiedad. De tal modo que éste quedo ordenado de forma similar al sistema germánico, por folios independientes para cada finca y con libros encasillados⁵⁵. Es una reforma positiva porque significa la ampliación del objeto del registro al acceder a los libros de los Oficios de hipotecas los contratos traslativos de dominio directo o indirecto, aquellos con hipoteca expresa, los mandatos judiciales de embargo, los contratos de arrendamiento y las imposiciones y redenciones de cargas sobre la propiedad.

La relevancia de ambos preceptos no proviene del cumplimiento que éstos tuvieron, pero si contribuyeron notablemente, como afirma ROCA, para preparar el camino para la reforma hipotecaria o registral de 1861⁵⁶.

6. Decreto de 8 de febrero de 1861

El periodo comprendido entre 1768 y la mitad del siglo XIX es cubierto por las normas derivadas de la Pragmática Sanción de Carlos III y las contadurías u oficios de hipotecas. A mediados del siglo XIX la evolución del Derecho hipotecario está notablemente unida a los avances del Derecho civil y, por ende, a la labor codificadora que se realiza en dicho periodo. La codificación del Derecho civil persigue un doble objetivo: por una parte, reformar la regulación de las hipotecas para introducir en éstas los principios de publicidad y especialidad, y por otro lado, la creación de un registro público.

Como antecedentes de interés al Decreto de 1861, es preciso mencionar el Proyecto del Código Civil de 1836 y las bases para redactar un proyecto de Código Civil asentadas por la

⁵⁵ De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 200-230.

⁵⁶ Roca Sastre, R.M., "Derecho hipotecario", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 215, 1946.

Comisión General de Codificación de 1843 junto con el Proyecto de 1851, relativo a los títulos sobre hipotecas y registro, redactados previamente por ANTÓN DE LUZURIAGA⁵⁷.

La opinión generalizada de la doctrina se centra en que el Derecho hipotecario español aparece originariamente formado por una fusión de elementos de tradición romanista o francesa con elementos germánicos, que, donde se había producido, o se estaba produciendo, era en Suiza y especialmente en los cantones suizos germanizados.

Ante el fracaso del Proyecto de Código Civil de 1851 el establecimiento de un nuevo orden en el sistema jurídico real inmobiliario era una necesidad. Gran parte de las riquezas inmobiliarias del país habían sido desplazadas por la última gran desamortización civil y eclesiástica (1854-56). Nada más fracasar el Proyecto se formó una Comisión Especial presidida por FRANCISCO DE CÁRDENAS, cuyos trabajos culminaron en 1859 dicho proyecto de ley culminó en la Ley de 8 de febrero de 1861⁵⁸.

Nuestra primera Ley Hipotecaria es un hito decisivo en materia de derechos reales inmobiliarios, consagrando en nuestro derecho el sistema de especialidad y publicidad para la constitución de hipotecas y para la transmisión de dominio. Es preciso mencionar los principales aspectos a destacar de esta novedosa norma jurídica⁵⁹.

En primer lugar, establece un registro de fincas y no un simple registro de propietarios o de títulos. El registro se conforma con arreglo al sistema llamado de folio real, abriendo un folio registral separado para cada finca.

⁵⁷ Díez-Picazo L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, Thomson Reuters, Madrid, 2008, pp. 40-60.

⁵⁸ Villaverde Villa, M., *La hipoteca en España y su evolución histórica*, Editorial Bosch, Madrid, 2022, pp. 80-100.

⁵⁹ Bollain, L., “La concordancia entre Registro y realidad en la nueva ley sobre Reforma de la ley Hipotecaria”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 211, 1945.

Por otro lado, se consagran los principios de publicidad del registro y de especialidad de los derechos reales, ordenando que los actos y derechos no inscritos no produjeran efectos frente a terceros (la inoponibilidad de lo no escrito).

También instauro el principio de legalidad (poniendo los registros a cargo de funcionarios altamente calificados, bajo cuya responsabilidad se encomendaba el enjuiciamiento de los títulos presentados a inscripción) y el principio de prioridad (*prior in tempore, potior in iure*, determinando el rango de preferencia entre los derechos reales inscritos). Finalmente, la inscripción no era constitutiva, ni siquiera obligatoria, sino que tenía carácter voluntario y simplemente oponible respecto de los terceros de derechos reales no inscritos⁶⁰.

En conclusión, el Decreto de 8 de febrero de 1861 sentó las bases de la organización de nuestro Registro de la propiedad, a pesar de la crítica doctrinal que ciertos sectores han manifestado en tanto en cuanto mezcló la aplicación de principios germánicos y los tradicionales principios romanos⁶¹.

7. La reforma hipotecaria de 1944-46

A los pocos años de la entrada en vigor de la Ley de 1861 se observaron algunos defectos en el texto que junto con el periodo convulsivo vivido en la época, impulsaron una reforma hipotecaria que daría lugar a la Ley de 21 de diciembre de 1869, de la que LACRUZ observa dos principales conclusiones: por un lado, aportando mayor facilidades para el ingreso de las hipotecas al registro y vigorizando la protección registral. Las principales aportaciones de este texto legislativo fueron la facilitación del acceso de los bienes al registro; la aparición de los créditos endosables y al portador y la declaración de los títulos adquisitivos de

⁶⁰ Núñez Lagos, R., “Realidad y Registro”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1945.

⁶¹ Díez-Picazo L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, Thomson Reuters, Madrid, 2008, pp-100-110.

inmuebles y derechos adquiridos por el Estado o por corporaciones públicas como inscribibles⁶².

Por otro lado, bajo el contexto de la aprobación del Código Civil de 1889 (aprobado mediante Ley de Bases un año antes) junto con la conveniencia de armonizar, en la medida de lo posible, la propiedad inmueble, su libre disposición y favorecer su inscripción, se llevó a cabo una reforma hipotecaria en 1909. Los puntos más importantes de la Ley de 21 de abril de 1909 son: el procedimiento judicial sumario para el ejercicio de la acción hipotecaria; la puntualización de la extensión objetiva de la hipoteca a los bienes muebles; una nueva regulación para las hipotecas en garantías de cuentas corrientes de crédito, las inscripciones de posesión y expedientes de dominio y una reforma orgánica y administrativas de la Dirección General y del Cuerpo de Registradores de la Propiedad⁶³.

La llegada de la Ley de 30 de diciembre de 1944 es relevante. Según se deduce de la propia exposición de motivos, su cometido es cubrir la corriente desinscribitoria tendente en la sociedad para acabar con la tendencia hacia un régimen de clandestinidad propio de épocas arcaicas. Por ello, es más que necesaria la protección de los derechos inmobiliarios inscritos para otorgar así tanto una creciente flexibilidad en el régimen hipotecario para mantener el paralelismo entre la realidad jurídica y el registro⁶⁴. Entre las innovaciones de esta ley señalamos aquellas que consideramos dignas de mencionarse.

Como principal novedad, otorga medios de inmatriculación respecto a las fincas no inscritas a nombre de persona alguna. De esta manera, se suprime el expediente de información posesoria, abreviando el trámite de expediente de dominio y se regula la primera inscripción mediante título público adquisitivo siendo completado por el acta de notoriedad⁶⁵.

⁶² Alonso Fernández, J., “La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 204, 1945.

⁶³ Sanz, A., *Instituciones de Derecho hipotecario. Tomo I*, Editorial Reus, Madrid, 1947, pp. 80-100.

⁶⁴ Del Río Pérez, J.M., “Algo más sobre la reforma de la Ley Hipotecaria”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Número 209, 1945.

⁶⁵ De Cossio, A., *Lecciones de Derecho Hipotecario*, Marcial Pons, Barcelona, 1945, pp. 80-100.

Entre otras novedades, se suprime la inscripción del derecho hereditario en abstracto, solo pudiendo ser objeto de anotación preventiva, y la obligación del notario o autoridad de expedir el título. También se procede a la regulación de efectos de la mención de los derechos del legitimario de parte alícuota, cuando no pueda promover el juicio de testamentaria. Incluso se amplía el plazo del asiento de presentación a setenta días y define por primera vez el concepto de inexactitud del registro y la regulación de la rectificación del mismo⁶⁶.

Por último, mencionamos la limitación de la responsabilidad hipotecaria, mediante pacto, al valor de la finca hipotecada, junto con la introducción en nuestro derecho de la hipoteca de constitución unilateral. Incluso debemos resaltar que la ley no entraba en vigor hasta los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, pero furto de ciertas disposiciones adicionales, la reforma comenzó a regir, parcialmente, el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado⁶⁷.

En general, la impresión crítica de la reforma por la gran mayoría de la doctrina es que ésta fue de una notoria importancia por su magnitud (estas son las innovaciones de mayor calibre pero se produjeron otras muchas con este nuevo texto legislativo) y especial elogio han recibido las liberaciones de gravámenes y reanudación del tracto que han aligerado el registro, que contaba con altas cantidades de inscripciones y cargas muertas.

La disposición adicional segunda de la ley de 1944 autorizaba al gobierno a dictar, en el plazo máximo de un año, una nueva redacción de la ley hipotecaria con la que se pretende armonizar debidamente los textos legales vigentes, abreviando el contenido de los asientos registrales sin llevar a cabo una inaplicación de los principios registrales, sino dando una adecuada ordenación sistemática y unidad de estilo⁶⁸.

⁶⁶ González Palomino, J., *La liberación de cargas y la nueva ley Hipotecaria*, Civitas Ediciones, Madrid, 1945, pp. 20-30.

⁶⁷ Cimiano, L., “*Breves consideraciones acerca de la reciente e importantísima ley hipotecaria*”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Número 200, 1945.

⁶⁸ Del Río Pérez, J.M., *Comentarios a la ley de Reforma hipotecaria*, Civitas Ediciones, Madrid, 1945, pp. 100-120.

La nueva Ley hipotecaria de 8 de febrero de 1946 se compone de trece títulos, con un total de 315 artículos (actualmente 328) junto con diez disposiciones transitorias y una disposición final derogatoria⁶⁹. Se llevaron a cabo tanto alteraciones del texto legislativo previo en vigor como la introducción de novedades.

Las primeras de ellas se refieren al establecimiento de una nueva ordenación de los títulos de la ley, para darle una sistemática distribución junto con la llegada de preceptos reglamentarios como los relativos a la competencia por razón de circunscripción territorial de los registros y a la salvaguarda judicial de sus asientos⁷⁰.

Las segundas pueden llevarse a cabo en el texto o estructura de la ley (como son las relativas a la partición o división del artículo 14 de la ley de 30 de diciembre de 1944 o el artículo 24 ahora se configura con el número 38 donde se consagra la presunción de legitimación a favor del inscribiente con la amplitud protectora que le fue atribuida en la ley de reforma de 1944) o en el espíritu o sentido de la ley, como es la mejora y ampliación de la función calificadora. En el párrafo cuarto del artículo 65 se encomienda al registrador a discernir sobre las faltas subsanables e insubsanables en su calificación, con un criterio de arbitrio fundado principalmente en el título⁷¹.

Finalmente, con lo que respecta a este periodo de reforma hipotecaria, mencionamos el nuevo reglamento hipotecario de 14 de febrero de 1947. La nueva Ley hipotecaria de 8 de febrero de 1946 hizo necesaria la Reforma del reglamento “provisional” de 6 de agosto de 1915. En general, el reglamento hipotecario, como bien indica su preámbulo, ha recogido y desenvuelto las nuevas orientaciones e instituciones aceptadas por la vigente ley hipotecaria

⁶⁹ Del Valle Fuentes, E., “Consideraciones sobre la nueva ley reformadora de la Ley Hipotecaria”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 212, 1946.

⁷⁰ Roca Sastre, R.M., *La nueva ley de reforma hipotecaria*, Costa Llibreter, Madrid, 1945, pp. 80-100.

⁷¹ Alonso Fernández, J., “La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición” *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 204, 1945.

y por otras disposiciones que recogen contenido jurídico-hipotecario de manera dispersa, con posterioridad a 1915. El Reglamento contiene 624 artículos, y algunas de sus novedades más importantes son la inscripción de la opción (artículo 14); la definición de título inscribible (artículo 33); la precisión del concepto de finca funcional (artículo 44) o la regulación de la anotación de embargo sobre bienes conyugales (artículo 144). Existen otras muchas novedades en materia de extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas, de las hipotecas, de la concordancia entre registro y la realidad jurídica, de la rectificación de errores en los asientos o del modo de llevar los registros.

8. Novedades legislativas en el siglo XXI

Es preciso comenzar analizando las principales disposiciones modificativas que han surgido a consecuencia del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción de la Ley Hipotecaria.

La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 modificó los artículos 8 y 107 al establecer la inscripción por separado de los diferentes pisos o locales, así como el acceso al registro de los estatutos de la comunidad, única forma de que puedan producir efectos frente a terceros. También mencionar la Ley Catalana 9/1990, de 16 de mayo, que deja sin aplicación en Cataluña el artículo 15 LH⁷², o el Real Decreto de 29 de diciembre de 1994, de coordinación de las Notarías y el Registro de la Propiedad que se basa en la expedición a la Notaría por parte del Registro de la Propiedad de una información sobre un inmueble no solo relativa a su titularidad, cargas... sino también solicitudes de información registral expedidas a otras notarías⁷³.

Especial relevancia adquiere la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 en la que se integra el procedimiento del artículo 41 de la LH en el juicio verbal; se llevó a cabo una

⁷² González y Martínez, J., *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil. Tomo I. Derecho hipotecario*. Madrid. Civitas ediciones, Madrid, 2009, pp. 100-140.

nueva redacción del artículo 86 de la LH relativo a las anotaciones preventivas; también se modifica la hipoteca de remate (artículo 107.12 LH) y las anotaciones de embargo (artículo 134 LH), lo cual supuso la derogación tácita de la doctrina tradicional en torno al artículo 44 LH.

Finalmente, mencionar la Ley 27 de diciembre de 2001 que regula la calificación y el procedimiento registral, sellando un plazo de calificación de 15 días, transcurridos los cuales, se podrá acudir al cuadro de sustituciones (de conformidad con el artículo 18 LH). No podemos dejar pasar la Ley de productividad (/2005) de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, que pretende acomodar nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva a las exigencias de una economía moderna, con especial incidencia en su agilidad y utilización efectiva de las técnicas informativas, electrónicas y telemáticas.

8.1. La Ley 41/2007, de 7 de diciembre

La ley 41/2007, de 7 de diciembre, viene a reformar gran parte del articulado de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, así como determinadas disposiciones relativas a los préstamos hipotecarios y a la propia ley hipotecaria de 8 de febrero de 1946, con el ánimo de dotar al mercado hipotecario español de unos niveles superiores de flexibilidad, sofisticación y eficiencia que le permitan mantener el crecimiento experimentado en los últimos años⁷⁴.

Este texto legal establece asimismo el régimen jurídico aplicable a figuras nuevas en el ordenamiento español como la hipoteca inversa o el seguro de dependencia, así como los requisitos mínimos de transparencia e información aplicables a las entidades de crédito en materia de contratación de préstamos y créditos hipotecarios⁷⁵.

⁷⁴ Paz-Ares Rodríguez, I., *La hipoteca al servicio del crédito. Reflexiones sobre el modelo hipotecario de la Ley 41/2007*, El Notario del siglo XXI, Madrid, 2008, pp. 10-15.

⁷⁵ González-Meneses García-Valdecasas, M., *La Ley 41/2007 y las contradicciones de la desregulación*, El Notario del siglo XXI., Madrid, 2008, pp. 8-11.

Una de las principales novedades es el reconocimiento legal de la posibilidad de constituir hipotecas de máximo en garantía de una o más obligaciones, presentes y/o futuras, aunque no estén perfectamente identificadas. Esta modificación solo se aplicará a las hipotecas otorgadas en favor de entidades financieras y administraciones públicas (en este último caso sobre respecto de la garantía de créditos tributarios o de la Seguridad Social). Con la nueva regulación, ya no será necesario para la entidad financiera hacer una estimación de la responsabilidad hipotecaria que cubriría cada uno de los contratos de financiación asegurados, sino que bastará con establecer una responsabilidad hipotecaria máxima única que cubrirá, indistintamente, los diferentes contratos de financiación⁷⁶.

Por otro lado, es preciso mencionar las modificaciones aplicables a la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento. En primer lugar, se establece la nulidad de cualquier pacto que impida que se vuelvan a hipotecar con hipoteca mobiliaria o pignorar sin desplazamiento bienes ya hipotecados o pignorados y se permiten las hipotecas mobiliarias y prendas sin desplazamiento de segundo y ulteriores rangos. Se permite la constitución de prenda sin desplazamiento de créditos y demás derechos que correspondan a los titulares de contratos, licencias, concesiones o subvenciones administrativas, siempre que la Ley o el correspondiente título de constitución lo autoricen. El Registrador, una vez inscrita la prenda, comunicará de oficio la constitución de la garantía a la Administración correspondiente⁷⁷.

Por último mencionar modificaciones relativas al régimen aplicable a los bonos hipotecarios (se suprime el requisito de hacer constar en los respectivos Registros de la Propiedad que préstamos o créditos han quedado especialmente afectados), y la implementación de medidas tendentes a incrementar la protección al inversor (se endurecen las condiciones de elegibilidad aplicables a los préstamos y créditos hipotecarios no residenciales). En

⁷⁶ González-Meneses García-Valdecasas, M., *La Ley 41/2007 y las contradicciones de la desregulación*, El Notario del siglo XXI., Madrid, 2008, pp. 8-11.

⁷⁷ Paz-Ares Rodríguez, I., *La hipoteca al servicio del crédito. Reflexiones sobre el modelo hipotecario de la Ley 41/2007*, El Notario del siglo XXI, Madrid, 2008, pp. 1-5.

definitiva, este texto normativo mejora la relación del registro con respecto al contenido de los derechos que en él se inscriben⁷⁸.

Finalmente es preciso mencionar otros textos normativos de este periodo, la Ley 13/2015, de 24 de junio, que permite contemplar la descripción literaria con la representación gráfica de la finca, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y establece mecanismos de coordinación con el catastro, como recoge el artículo 199 de la Ley hipotecaria. Aunque la mayor novedad es el nuevo artículo 10.5 de dicho texto normativo, donde una vez alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca, se presume que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación expresada en la representación gráfica catastral incorporada al folio real⁷⁹. Esta nueva ley mejora la relación del registro con lo que respecta al espacio⁸⁰.

9. La firma electrónica digital y la era de la digitalización

La digitalización ha afectado a numerosos sectores y actividades que conforman nuestra vida profesional y personal, tampoco es ajeno a ello el sector jurídico, donde incluso ciertas herramientas tecnológicas (como la inteligencia artificial) siguen desarrollándose sin ni siquiera tener capacidad de previsión en relación con los efectos jurídicos y sociales que conllevará su completo desarrollo. El texto normativo de mayor relevancia a efectos de publicidad inmobiliaria en relación con los avances tecnológicos es la Ley 11/2023 que estudiaremos con detenimiento sus principales efectos registrales.

7.1. Especial análisis de la Ley 11/2023.

⁷⁸ García, García J.M., *La finca registral y el catastro*, Civitas, Cizur Menor, Madrid, 2016, pp. 80-100.

⁷⁹ Resolución de 19 de octubre de 2020 (BOE núm. 291, de 4 de noviembre de 2020).

⁸⁰ Fandos Pons, P., *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales*, en Espejo Lerdo de Tejada, M., Del Rey Barba, S., *Tratado de Derecho inmobiliario registral, Tomo I.*, Tirant lo Blanch, Madrid, 2021, pp. 80-90.

La Ley 11/2023, de 8 de mayo, de transposición de directivas de la unión europea en materia de accesibilidad de productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales, es el último ejemplo del proceso de digitalización jurídico que estamos viviendo en relación con los mecanismos de publicidad inmobiliaria, Con el objetivo de seguir apostando por una transformación digital como elemento clave de la economía, se pretende estar alineados con la normativa europea. La Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132, continúa el proceso de digitalización de empresas ya iniciado a nivel europeo, con la finalidad de asegurar un entorno jurídico a la altura de los nuevos desafíos económicos y sociales de la digitalización como es la posibilidad de presentación *online* de los documentos necesarios para diferentes operaciones societarias, la posibilidad de abrir y registrar una sucursal en otro Estado miembro de manera enteramente telemática o el funcionamiento de los Registros mercantiles. Ante nuestro interés por conocer de primera mano las modificaciones jurídico-registrales, atendemos a las principales novedades que introduce este texto normativa en la ley del Notariado y la Ley Hipotecaria.

Las novedades con respecto a la Ley del Notariado estarán orientadas a habilitar la intervención telemática notarial y registral con el objeto de facilitar la prestación de los servicios notariales y registrales sin necesidad de presencia física, lo cual ya estaba previsto desde la Disposición final 11ª de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre. Destacamos la regulación de un protocolo electrónico que refleje las matrices de los instrumentos públicos, la posibilidad de consulta digital motivada de un índice único informatizado general, la posibilidad de otorgar ciertos instrumentos a través de videoconferencia y comparecencia electrónica.

Las modificaciones registrales se centran fundamentalmente en regular la sede electrónica general, permitir las comunicaciones con ciudadanos y organismos por medios electrónicos, permitiendo fijar la publicidad registral por estos mismos medios, bajo la creación de un sistema informático registral adicional y un repositorio electrónico con información actualizada de las fincas registral. La entrada en vigor de este texto normativo, de acuerdo

con la disposición final 18ª se producirá al año (en lo que respecta a la Ley del Notariado y a la Ley Hipotecaria), es decir, a partir del 9 de mayo de 2024.

En definitiva, la Ley 11/2023 se caracteriza por la creación del folio del folio electrónico y facilita la mayor relación telemática del ciudadano con el registro (incluso la vídeo conferencia, como marca el artículo 258 de la Ley Hipotecaria).

10. Conclusiones

En 1861 se promulgó la Ley Hipotecaria que trajo la instauración del Registro de la Propiedad que conocemos hoy, aunque la realidad social e inmobiliaria de aquella época fuera notablemente distinta a la que vivimos actualmente. La evolución de los mecanismos de publicidad inmobiliaria a lo largo de la historia nos permite ver como no existía un régimen legal específico para las casas divididas por pisos y, entre otras grandes deficiencias respecto nuestro sistema actual, no se practicaban las inscripciones relativas a los bienes de las Administraciones Públicas⁸¹.

A partir del siglo XX se introdujeron notables novedades que supusieron un gran número de transformaciones inmobiliarias. En el ámbito de Derecho privado, diferentes modalidades de derechos reales han experimentado una evolución distinta. Los censos han caído en desuso mientras que la hipoteca ha vivido un crecimiento notable. En materia de derecho público, el surgimiento de nuevas instituciones como la concesión administrativa, la expropiación o la ejecución urbanística tuvieron reflejo registral⁸².

⁸¹ Vigil de Quiñones Otero, D., "Actos y derechos que acceden al Registro. El título inscribible". en Fernández Murga, J.P., Vigil de Quiñones Otero, D., *Manual de Derecho inmobiliario registral*, Editorial La Ley, Madrid, 2024, pp. 40-60.

⁸² Vigil de Quiñones Otero, D., "Actos y derechos que acceden al Registro. El título inscribible". en Fernández Murga, J.P., Vigil de Quiñones Otero, D., *Manual de Derecho inmobiliario registral*, Editorial La Ley, Madrid, 2024, pp. 60-70.

La promulgación de la Constitución española de 1978, no solo supuso la confirmación de una nueva forma política, avanzando hacia una monarquía parlamentaria, sino que propicio además un papel activo del Estado en la protección del consumidor que supone una mayor intervención a través de la calificación registral y la creación de un registro específico para las condiciones generales de la contratación a finales del siglo XX.

Este proceso responde al creciente valor del registro, como institución garante del control de legalidad de los documentos que pretende acceder al mismo, con una tendencia cada vez mayor a la facilitación de la información perfecta, y la colaboración institucional en la aplicación de la legalidad y la interoperabilidad de datos. El registro del futuro será de mayor calidad, información y uso útil para las personas físicas y jurídicas, así como el tráfico jurídico-inmobiliario, que el pasado⁸³. Incluso, ante la existencia de unos registros que todavía son muchos y diferentes en sus respectivos ámbitos, se plantea la tendencia a la unificación de los registros o al menos a su integración tecnológica⁸⁴, en algún tipo de registro de personas físicas o jurídicas. Es decir, la digitalización registral puede caminar en torno hacia la integridad y cierta unidad de los datos.

No podemos dejar a un lado que en infinidad de ocasiones se deja a un lado la utilidad y relevancia del registro en la sociedad. En otras muchas, resaltamos que se trata de una institución de gran impacto económico⁸⁵. En palabras de MÉNDEZ, el Registro de la propiedad actúa sobre uno de los elementos centrales del sistema económico, cual es el de la definición, atribución y protección de los derechos de propiedad. Sin derechos de propiedad no hay mercado, puesto que los agentes no podrían intercambiar dichos bienes si no existiera una vinculación entre el propietario y el bien. Sin la seguridad jurídica otorgada por el

⁸³ Soriano, J., “La fe pública registral y su transformación digital”, *Revista de Registradores*, Núm. 103, 2024, pp. 80-100.

⁸⁴ Angulo Rodríguez, J., *La modernización de los Registros. Una reforma estructural pendiente y un proyecto de datos*, Comares, Granada, 2015, pp. 40-60.

⁸⁵ Méndez González, F.P., *Fundamentación económica del Derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*, Civitas Cizur Menor, Madrid, 2011, pp. 80-100.

registro, los derechos de propiedad no podrían ser ejercitados en mercados eficientes, reduciendo así el crecimiento económico⁸⁶.

En definitiva y de cara a enfocar el futuro de la publicidad inmobiliaria, no puede haber en el contexto actual una seguridad jurídica plena si no se alcanza la seguridad jurídica electrónica⁸⁷. Los registradores se enfrentan al enorme reto que supone trasladar la fe pública registral del folio físico al soporte digital conservando y reforzando los principios hipotecarios y el ejercicio de la función pública que prestan a los ciudadanos⁸⁸.

⁸⁶ Méndez González, F.P., “La función económica de los sistemas registrales”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, número 671, 2002.

⁸⁷ Amorós Guardiola, M. y Díez-Picazo L., “La teoría de la publicidad registral y su evolución”, *Real academia de la jurisprudencia y legislación*, 1988.

⁸⁸ López Medel, J., *Modernas tendencias del registro de la propiedad*, Publicaciones del centenario de la ley hipotecaria, Madrid, 1961, pp. 90-110.

11. Bibliografía

- González y Martínez, J., *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil. Tomo I. Derecho hipotecario*, Civitas ediciones, Madrid, 2009, pp. 40-50.
- Rams Albesa, J., *Tratado de Derecho Civil. Tomo X, la fe pública registral*. Dykinson. S.L., Madrid, 2021, pp. 103-123.
- Fernández del Pozo, L. “Publicidad inmobiliaria en el Derecho Mesopotámico antiguo”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 71, 1995.
- Fernández del Pozo, L., *La propiedad inmueble y el Registro de la Propiedad en las sociedades antiguas*. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1993, pp. 150-160.
- Lacruz Berdejo, J.L., Sancho Rebudilla F. de A., *Derecho inmobiliario registral*, Barcelona, librería Bosch, 1968, pp. 60-75.
- Fernández del Pozo, L., “Sobre la publicidad inmobiliaria en la Grecia clásica según Teofrasto”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 71, 1995.
- Valverde Villa, M., *La hipoteca en la Grecia y Roma antiguas*, Editorial Mayor, Madrid, 2021, P. 108
- Roca Sastre, R.M., Puig Brutau, J., *Estudios de Derecho Privado*, Editorial Aranzadi, Madrid, 1948, pp. 110-130.
- Villacorta Macho, M^a., González Díaz, E., Dacosta A., Díaz de Durana, J.R, *El Fuero de Ayala*, Ediciones Trea, Madrid, 2023, pp. 203-220.
- López Guallar, M., *Una nueva fuente para la historia de Barcelona: el Registro de Hipotecas*, Estudis Històrics i Documents dels Arxius de Protocols, Barcelona, 1974, pp. 150-170.
- Palá Mediano, V., *Notas para un estudio crítico del apotegma “standum est chartae”*, Anuario de Derecho Aragonés, 1944, pp. 200-220.
- De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 90-100.
- De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 100-110.
- Jors Kunnel, V., *Derecho Privado Romano*, Praxis Jurídica, Barcelona, 1937, pp. 80-90.

- Roca Sastre, R.M., Puig Brutau, J., *Estudios de Derecho Privado*. Editorial Aranzadi, Madrid, 1948, pp.80-95.
- De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 120-130.
- Arias Ramos, J., “Derecho romano, vol. I.,” *Revista de Derecho Privado*, 1977, pp. 40-50.
- O’Callaghan Muñoz, X., *Compendio de Derecho Civil. Tomo 3 (Derecho reales e hipotecarios)*, Dijusa editorial, Madrid, 2021, pp. 40-60.
- Van Gierke, O., *Die Bedeutung des Fahrnissbesitzes für streitiges Recht*, Springer Link, Berlín, 1897, pp. 20-30.
- Van Gierke, O., *Deutsches Privatrecht*, Duncker & Humbolt, Berlín, 1903, pp. 100-105.
- Aguirre, A., *La “Gewere” : Derecho hipotecario*, Editorial J. Montero, Madrid, 1945, p. 28.
- Heinrich Brunner, E., *Historia del Derecho germánico*, Santiago de Chile, Marcial Pons, Santiago de Chile, 1936, pp. 30-50.
- González, J., *Estudios hipotecarios*, Civitas Ediciones, Madrid, 1945, pp. 20-30.
- Roca Sastre, R.M., *Derecho hipotecario, tomo I.*, Marcial Pons, Barcelona, 1948, pp. 100-105.
- Sánchez Román, F., *Estudios de derecho civil (III). Derecho reales de la propiedad y sus modificaciones*, Analecta, Ediciones y Libros, Navarra, 1891, pp. 200-210.
- Serna Vallejo, M., *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Universidad de Cantabria, 1995, pp. 300-320.
- Serna Vallejo, M., *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Universidad de Cantabria, 1995 pp. 320-330.
- Heras, F., “Una apreciación injusta en la historia de nuestro sistema inmobiliario”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 199, 1944.
- Cortes de Madrid, *Petición 46*, 1586.
- De Castro y Bravo, F., *Derecho civil de España*, Civitas ediciones, Madrid, 2008, pp. 70-75.
- Cédula de 7 de abril de 1589. AGS. Consejo y Juntas de Hacienda. Leg. 258

- García Goyena, V., *Concordancias, motivos y comentarios del C.C. español. Vol. III.*, Universidad Central de Derecho, Madrid, 1852, pp. 20-30.
- Tomás y Valiente, F., *La venta de oficios de regidores y la formación de oligarquías urbanas en Castilla*, Historia e Instituciones, Madrid, 1975, pp. 50-60.
- Núñez Lagos, R., “El Registro de la Propiedad español”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 250, 1949.
- Cánovas Coutiño, G., “Espín, Diego: Manual de Derecho civil español” *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 480, 1970.
- Moisset de Espanés, L., “La transmisión de dominio y otros derechos reales en la reforma del Código Civil”, *Anuario de derecho civil*. vol. 34, número 2, 1981.
- García Goyena, V., *Concordancias, motivos y comentarios del C.C. español. Vol. III.* Universidad Central de Derecho, Madrid, 1852, pp. 50-60.
- Representación de José Ballesteros de 25 de septiembre de 1756. AHN. Consejo de Castilla. Sala de Gobierno, Leg. 483.
- De Castro y Bravo, F., *Derecho civil de España*, Civitas ediciones, Madrid, 2008, pp. 40-50.
- Monreal Zia, G., *Fuentes del Derecho Histórico de Bizkaia*, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2021, pp. 30-50.
- Representación de José Ballesteros de 25 de septiembre de 1756. AHN. Consejo de Castilla. Sala de Gobierno, Leg. 483.
- Fiestas Loza, A., “Don José Ballesteros y el oficio de hipotecas”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 644, 1998.
- Providencia de los Fiscales del Consejos de Castilla de fecha de 13 de enero de 1767. AHN. Consejo de Castilla. Sala de Gobierno, Leg. 483.
- Roca Sastre, R.M., *Derecho Hipotecario, tomo I.*, Marcial Pons, Barcelona, 1954, pp. 120-130.
- Chinchilla, R., “La inscripción registral y el problema de sus requisitos formales”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 208, 1945.
- Roca Sastre, R.M., *Derecho Hipotecario, tomo I*, Marcial Pons, Barcelona, 1954, pp. 45-55.

- De Castro y Bravo, F., *Derecho civil de España*, Civitas ediciones, Madrid, 2008, pp.10-20.
- Ribalta i Haro, J., *Ideas y solo ideas jurídicas: Una visión catalana de las instituciones de crédito hipotecario en la España de mediados del siglo XIX*. Historia de la propiedad (Crédito y Garantía), Madrid, 2007, pp. 80-90.
- Sánchez González, D. del M., *El derecho en Cataluña, Mallorca y Valencia*. Manual de historia del derecho español, 2016, Barcelona, pp.80-110.
- Oliver B., *Derecho inmobiliario español. Exposición fundamental y sistemática de la Ley hipotecaria vigente en la Península, islas adyacentes, Canarias, territorios de África, Cuba, Puerto Rico y Filipinas*, Casa del Libro, Madrid, 1892, pp. 500-525.
- Oliver B., *Derecho inmobiliario español. Exposición fundamental y sistemática de la Ley hipotecaria vigente en la Península, islas adyacentes, Canarias, territorios de África, Cuba, Puerto Rico y Filipinas*, Casa del Libro, Madrid, 1892, pp. 525-550.
- Heras, F., “Una apreación injusta en la historia de nuestro sistema inmobiliario”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, número 199, 1944.
- De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 150-170.
- De Cossio y Corral, A., *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Editorial Bosch, Madrid, 1956, pp. 80-100.
- De Casso Romero, I. *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Instituto de derecho civil, Madrid, 1951, pp. 200-230.
- Roca Sastre, R.M., “Derecho hipotecario”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 215, 1946.
- Díez-Picazo L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, Thomson Reuters, Madrid, 2008, pp. 40-60.
- Villaverde Villa, M., *La hipoteca en España y su evolución histórica*, Editorial Bosch, Madrid, 2022, pp. 80-100.
- Bollain, L., “La concordancia entre Registro y realidad en la nueva ley sobre Reforma de la ley Hipotecaria”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 211, 1945.
- Núñez Lagos, R., “Realidad y Registro”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1945.
- Díez-Picazo L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, Thomson Reuters, Madrid, 2008, pp-100-110.

- Alonso Fernández, J., “La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 204, 1945.
- Sanz, A., *Instituciones de Derecho hipotecario. Tomo I*, Editorial Reus, Madrid, 1947, pp. 80-100.
- Del Río Pérez, J.M., “Algo más sobre la reforma de la Ley Hipotecaria”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Número 209, 1945.
- De Cossio, A., *Lecciones de Derecho Hipotecario*, Marcial Pons, Barcelona, 1945, pp. 80-100.
- González Palomino, J., *La liberación de cargas y la nueva ley Hipotecaria*, Civitas Ediciones, Madrid, 1945, pp. 20-30.
- Cimiano, L., “Breves consideraciones acerca de la reciente e importantísima ley hipotecaria”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Número 200, 1945.
- Del Río Pérez, J.M., *Comentarios a la ley de Reforma hipotecaria*, Civitas Ediciones, Madrid, 1945, pp. 100-120.
- Del Valle Fuentes, E., “Consideraciones sobre la nueva ley reformadora de la Ley Hipotecaria”, *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 212, 1946.
- Roca Sastre, R.M., *La nueva ley de reforma hipotecaria*, Costa Llibreter, Madrid, 1945, pp. 80-100.
- Alonso Fernández, J., “La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición” *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 204, 1945.
- González y Martínez, J., *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil. Tomo I. Derecho hipotecario*. Madrid. Civitas ediciones, Madrid, 2009, pp. 100-140.
- Paz-Ares Rodríguez, I., *La hipoteca al servicio del crédito. Reflexiones sobre el modelo hipotecario de la Ley 41/2007*, El Notario del siglo XXI, Madrid, 2008, pp. 10-15.
- González-Meneses García-Valdecasas, M., *La Ley 41/2007 y las contradicciones de la desregulación*, El Notario del siglo XXI., Madrid, 2008, pp. 8-11.
- González-Meneses García-Valdecasas, M., *La Ley 41/2007 y las contradicciones de la desregulación*, El Notario del siglo XXI., Madrid, 2008, pp. 8-11.
- Paz-Ares Rodríguez, I., *La hipoteca al servicio del crédito. Reflexiones sobre el modelo hipotecario de la Ley 41/2007*, El Notario del siglo XXI, Madrid, 2008, pp. 1-5.

- García, García J.M., *La finca registral y el catastro*, Civitas, Cizur Menor, Madrid, 2016, pp. 80-100.
- Resolución de 19 de octubre de 2020 (BOE núm. 291, de 4 de noviembre de 2020).
- Fandos Pons, P., *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales*, en Espejo Lerdo de Tejada, M., Del Rey Barba, S., *Tratado de Derecho inmobiliario registral, Tomo I.*, Tirant lo Blanch, Madrid, 2021, pp. 80-90.
- Vigil de Quiñones Otero, D., "Actos y derechos que acceden al Registro. El título inscribible". en Fernández Murga, J.P., Vigil de Quiñones Otero, D., *Manual de Derecho inmobiliario registral*, Editorial La Ley, Madrid, 2024, pp. 40-60.
- Vigil de Quiñones Otero, D., "Actos y derechos que acceden al Registro. El título inscribible". en Fernández Murga, J.P., Vigil de Quiñones Otero, D., *Manual de Derecho inmobiliario registral*, Editorial La Ley, Madrid, 2024, pp. 60-70.
- Soriano, J., "La fe pública registral y su transformación digital", *Revista de Registradores*, Núm. 103, 2024, pp. 80-100.
- Angulo Rodríguez, J., *La modernización de los Registros. Una reforma estructural pendiente y un proyecto de datos*, Comares, Granada, 2015, pp. 40-60.
- Méndez González, F.P., *Fundamentación económica del Derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*, Civitas Cizur Menor, Madrid, 2011, pp. 80-100.
- Méndez González, F.P., "La función económica de los sistemas registrales", *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, número 671, 2002.
- Amorós Guardiola, M. y Díez-Picazo L., "La teoría de la publicidad registral y su evolución", *Real academia de la jurisprudencia y legislación*, 1988.
- López Medel, J., *Modernas tendencias del registro de la propiedad*, Publicaciones del centenario de la ley hipotecaria, Madrid, 1961, pp. 90-110.