

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
PRÓLOGO	15
PROEMIO	19
§ 1.º El principio de fe pública registral y su eficacia paradigmática en el sistema de seguridad jurídica español	25
1.1. Propiedad inscrita y tráfico jurídico	28
1.2. La eventual eficacia <i>erga omnes</i> de la propiedad no inscrita y su inserción en el tráfico	31
§ 2.º El principio de fe pública y la consagración de la irreivindicabilidad del derecho inscrito	33
§ 3.º Los orígenes del sistema: desde la publicidad posesoria al Registro de derechos	36
§ 4.º La intervención del Estado en la adquisición de los derechos reales	37
§ 5.º Las contraprestaciones exigidas por el Estado	40
§ 6.º Breve resumen de las diferencias con el sistema peruano	41
§ 7.º La esencia de la diversidad de sistemas. Inscripción frente a transcripción: la STC de 24 de abril de 1997	42
§ 8.º Las decisiones jurisdiccionales del TS que afectan a la fe pública	44
§ 9.º La Sala 1.ª del TS y el art. 34 de la LH	44
9.1. La Sentencia de 5 de marzo de 2007	44
9.1.1. La doctrina de la Sala 1.ª	44
9.1.2. Loas y críticas de las doctrinas de la Sala 1.ª	47
9.1.3. Reflexiones complementarias sobre la buena fe del art. 34 LH	49
9.1.4. Puesta en cuestión del planteamiento globalmente crítico de Álvarez Caperochipi	50
9.1.5. Consideraciones sobre la eficacia actual de la inscripción	53
9.2. La Sentencia de 23 de abril de 2010	54
9.2.1. La Sentencia	54
9.2.2. El Voto particular	56
9.3. La Sentencia de 3 de enero de 2011	57

	<u>Página</u>
§ 10.º Las Sentencias de la Sala 3.ª del TS (Sección Sexta) sobre el Reglamento Notarial	60
§ 11.º Las cargas ocultas derivadas de la legalidad urbanística	62
§ 12.º El entendimiento de la cuestión por parte de la Sala 3.ª del TS y su crítica	67
12.1. Una cuestión previa: la nulidad del procedimiento derivada de no haber sido parte en el mismo el titular registral: el art. 20 LH como mecanismo de protección del titular registral al margen del constituido por su art. 34	69
12.2. La jurisprudencia del TC vinculada con la cuestión	72
12.3. La desaparición del objeto como causa de amortización del derecho del titular registral	74
12.4. La pretérita falta de aplicación del principio de fe pública registral a las circunstancias fácticas de la finca	77
12.5. La consideración de la finca como <i>res extra commercium</i> sobrevenida	82
12.6. La licencia como actividad administrativa sujeta a condición resolutoria tácita	83
12.7. Las consecuencias hipotecarias derivadas de la sobrevenida nulidad de la licencia	85
12.8. Planes de ordenación como normas generales frente a relaciones administrativas singulares: desde la oponibilidad a la fe pública	86
12.9. El contenido estatutario y civil del derecho de propiedad ..	88
12.10. El contenido estatutario del dominio y su protección registral .	90
12.11. El argumento fundado en la subrogación en los deberes urbanísticos	94
12.12. A modo de conclusión	99
§ 13.º La imposibilidad legal de cumplir la Sentencia y el art. 34 de la LH	102
13.1. El problema de fondo: la inclusión del art. 34 LH en los supuestos de imposibilidad legal del art. 105.2 de la LJ	102
13.2. Otras alternativas hipotecarias a la orden de demolición ...	107
13.3. El tratamiento de la imposibilidad de ejecución en el orden jurisdiccional penal ante la existencia de terceros hipotecarios	108
§ 14.º El principio de proporcionalidad	110
§ 15.º La buena fe y su incidencia en el ámbito urbanístico: el principio de confianza legítima	111
§ 16.º Pautas de coordinación de la legalidad urbanística y el Registro de la Propiedad	112
16.1. El refuerzo de la obligatoriedad de anotar preventivamente los procedimientos de disciplina urbanística y los procesos contencioso-administrativos contra la actividad de contenido urbanístico	112

	<u>Página</u>
16.1.1. La inicial vía administrativa	112
16.1.2. La más compleja anotación cautelar de demanda ...	113
16.1.3. El tercero y las medidas cautelares en la doctrina de la Sala 3. ^a	114
16.2. Plenitud de efectos de los arts. 20 y 34 LH cuando la Administración o el demandante hayan obviado la notificación al Registro	116
16.3. Indemnización efectiva en casos de demolición	118
16.4. Adecuación del Registro a la nueva realidad ante la desaparición de las fincas	120
§ 17.º La presunción de legalidad de la actividad administrativa de contenido urbanístico y sus consecuencias sobre el sistema registral ..	120
§ 18.º Las medidas preventivas alternativas	124
18.1. El refuerzo de los controles administrativos	124
18.2. La publicidad de los expedientes de revisión de actos de contenido urbanístico	125
18.3. La consulta del Registrador a las Autoridades competentes .	125
18.4. La constancia registral de la falta de firmeza y su automática cancelación	126
18.5. El aumento de excepciones a la presunción de validez a efectos registrales	129
18.6. Reforzamiento del control de legalidad registral sobre la actividad administrativa	129
§ 19.º La diligencia debida del titular registral y su incidencia sobre la materia	131
19.1. La edificación sin licencia	131
19.2. La edificación con licencia	133
ADDENDA NORMATIVA	134
§ 20.º La Ley de Cantabria 2/2011, de 4 de abril, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001 en relación con los procedimientos de indemnización patrimonial en materia urbanística	134
20.1. La Exposición de Motivos de la Ley	134
20.2. El texto articulado y su valoración	135
20.2.1. El art. 258.2	136
20.2.2. La Disposición Adicional Sexta	137
20.3. A modo de resumen	138

	<u>Página</u>
§ 21.º El Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio	138
21.1. El silencio negativo en los procedimientos de autorizaciones administrativas de contenido urbanístico básico	140
21.2. La nueva regulación de la inscripción de obra nueva	143
21.3. Las construcciones cuya ilegalidad haya prescrito y su acceso al Registro	143
21.4. La obligatoriedad de la anotación preventiva de incoación de expedientes disciplinarios	145
21.5. La comunicación a la Administración autonómica	147