



**CLASE PRÁCTICA: DERECHO CIVIL ARAGONÉS Y
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Universidad de Zaragoza

7 de mayo de 2013

Grupos Prof^a Dr^a PARRA LUCÁN

Diego VIGIL DE QUIÑONES OTERO

Registrador de la Propiedad de Zaragoza

Director de la Academia Hipotecaria de Zaragoza

**PARTE PRIMERA.- INTRODUCCIÓN AL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD Y SU FUNCIÓN**

El Registrador en el proceso de contratación como filtro de legalidad previo a la atribución por el Estado de derechos reales (Art. 18 LH). Función del Registro. Principales reglas por las que se rige.

**PARTE SEGUNDA.- EL DERECHO CIVIL ARAGONÉS Y EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

En la práctica de los Registros, se plantean frecuentemente algunos defectos consecuencia de la aplicación del Derecho Aragonés.

I. DERECHO DE LA PERSONA

1º Menores: El menor sometido a autoridad familiar (art. 13 CDF). Es esencial determinar cuándo hay conflicto de intereses. La DGRN ha entendido que no procede apreciarlo en los casos en los que el representante del menor actúa sólo en nombre del menor representado (R. 26 de Septiembre 2011).



En general, se considera que no plantea problema de conflicto el caso de atribución de cuotas pro-indiviso iguales a las determinadas en la herencia.

Supuestos habituales de conflicto son aquellos en los que se debe previamente determinar el carácter común de un bien (interesantes son las RR. 15 de mayo y 2 de Agosto de 2012, si bien referidas a gananciales: en el caso de los consorciales el problema es menor).

2º Incapaces: en caso de personas incapaces, comparecerá el titular de la potestad de guarda establecida o rehabilitada (Art. 41 y ss CDF). En estos casos, el Registrador, al calificar la validez del negocio, comprueba que quien actuó lo hizo en calidad de representante, debiendo acreditarse tanto la incapacitación como el nombramiento por medio del documento judicial al efecto.

Al igual que en el caso de los menores, es esencial comprobar que no existe oposición de intereses.

II. DERECHO DE FAMILIA: EL PROBLEMA DE LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LOS BIENES PRIVATIVOS Y CONSORCIALES.

1º El derecho espectante de viudedad: la constancia registral; la renuncia expresa ex. Art. 280 CDF.

2º El régimen económico de consorcio conyugal: Los Artt. 210 a 214 CDF frente a los Artt. 90 a 95 del Reglamento hipotecario, y los problemas que pueden ocasionar (especialmente en caso de embargos y concursos de acreedores de uno de los cónyuges).

III. DERECHO DE SUCESIONES

1º La herencia. Heredero y legatario. El heredero ex re certa: Recientemente, se nos ha cuestionado a cinco compañeros de Aragón sobre la admisibilidad de que el heredero *ex re certa* (Art. 467) tome posesión por sí de la cosa en la que ha sido instituido.

2º El Fiduciario: a) Forma de inscribir las adquisiciones.



b) Problemas recientes del Seminario: ¿puede el *fiduciario*, cargo personalísimo, actuar por medio de apoderado para vender un bien sobre el cual ostenta la facultad fiduciaria (en los casos en los que el Código foral permite la vena)?.

3º Problemas relativos a la falta de intervención de terceras personas (Art. 20 LH).

La legítima

Las renunciaciones a la herencia (Art. 341 CDF)

El pacto al más viviente (Art. 419 CDF)

El reflejo registral del *consorcio foral* aragonés.