



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

La inmatriculación por doble título
público del art. 205 LH: precedentes y
regulación actual.

Presentado por:

Tomás Arévalo Fernández

Tutelado por:

Vicente Guilarte Gutiérrez

Valladolid, xx de xxxxx de 2021

RESUMEN:

El presente Trabajo analiza minuciosamente el procedimiento de inmatriculación por doble título público regulado en el actual artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Se llevará a cabo un examen de los antecedentes legislativos que han llevado a la regulación definitiva de este procedimiento, que se inició con la Ley Hipotecaria de 1861, hasta la Ley actual de 1946. Merecerá especial atención la reforma efectuada posteriormente a través de la Ley 13/2015, por la que se establecen nuevos requisitos de este procedimiento inmatriculatorio, lo que supondrá una nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En el plano formal, el nuevo artículo 205 LH exige que los dos títulos presentados en el Registro de la Propiedad sean públicos. En el plano temporal, debe existir al menos un año de diferencia entre ellos. Asimismo, la reforma ha profundizado en la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. Ello ha supuesto la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica como documento indispensable en el proceso inmatriculador.

ABSTRACT:

This work carefully analyzes the registration procedure for double public title regulated in the current article 205 of the Mortgage Law. An examination of the legislative antecedents that have led to the definitive regulation of this procedure will be carried out, which began with the Mortgage Law of 1861, up to the current Law of 1946. The reform carried out later through the Law 13/2015 will deserve special attention, which establishes new requirements for this registration procedure, which will mean a new wording of article 205 of the Mortgage Law. At the formal level, the new article 205 LH requires that the two titles presented in the Property Registry be public. In time, there must be at least one year difference between them. Likewise, the reform has deepened the coordination between the Property Registry and the Real Estate Cadastre. This has meant the incorporation of the descriptive and graphic cadastral certification as an essential document in the registration process.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	6
1.1. Art. 205 LH.....	6
1.2. REGULACIÓN COMPLEMENTARIA (ARTS. 298 -302 RH)	7
1.3. TERMINOLOGÍA.....	8
1.3.1. Inmatriculación en el Registro de la Propiedad.....	9
1.3.2. Medios o procedimientos de inscripción. El título público traslativo. 10	
2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA	11
2.1. LA REFORMA DE LA LEY 13/2015.....	14
2.2. EVOLUCIÓN REGLAMENTARIA.....	15
3. REQUISITOS DE LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO PÚBLICO DEL ART. 205 LH.	16
3.1. QUE LAS FINCAS NO APAREZCAN PREVIAMENTE INSCRITAS.	16
3.2. DOBLE TÍTULO PÚBLICO: TÍTULO PUBLICO TRASLATIVO INMATRICULADOR Y TÍTULO PUBLICO PREVIO DE ADQUISICIÓN.	18
3.2.1. El acta de notoriedad.	21
3.3. EL TRANCURSO DE UN AÑO	22
3.4. IDENTIDAD DESCRIPTIVA	25
3.4.1. La identidad entre el título inmatriculador y el título adquisitivo previo. 26	
3.4.2. La identidad entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica.	28
4. CALIFICACIÓN REGISTRAL Y TRÁMITES POSTERIORES.....	36
4.1. CALIFICACIÓN REGISTRAL E INSCRIPCIÓN DE DOMINIO.....	37
4.2. NOTIFICACIONES.....	40
4.3. PUBLICACIÓN DE EDICTOS.	43
5. REGLAS ESPECIALES.....	44
6. LOS EFECTOS DE LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO PÚBLICO DEL ART. 205 LH.....	46
6.1. LOS EFECTOS PROTECTORES DISPENSADOS DE ACUERDO CON EL ART. 207 LH.	47
7. CONCLUSIONES.....	52
8. BIBLIOGRAFÍA.....	55

LISTADO DE ABREVIATURAS

Boletín Oficial del Estado	BOE
Código Civil	CC
Dirección General de los registros y del Notariado	DGRN
Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado	RDGRN
Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado	RRDGRN
Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública	DGSJyFP
Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo	Ley 13/2015
Ley Hipotecaria	LH
Reglamento Hipotecario	RH
Reglamento Notarial	RN
Sentencia del Tribunal Supremo	STS
Artículo	Art.
Siguientes	Ss.

1. INTRODUCCIÓN.

Es necesario iniciar el trabajo enunciando que esta materia ha sufrido profundas modificaciones como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria. El resultado de dichas modificaciones ha sido la división de la doctrina, generándose de esta manera diversas posturas doctrinales respecto de la interpretación de la nueva Ley Hipotecaria, como veremos a lo largo del trabajo.

1.1. Art. 205 LH.

La regulación del título público adquisitivo, como medio inmatriculador, se recoge en el art. 205 Ley Hipotecaria, que dispone lo siguiente:

“Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203”.

1.2. REGULACIÓN COMPLEMENTARIA (ARTS. 298 -302 RH)

La enunciada reforma de la Ley Hipotecaria acometida a través de la Ley 13/2015 no ha provocado reforma alguna de los preceptos reglamentarios, manteniendo su redacción original. No obstante, hemos de tener en cuenta lo dispuesto en la Disposición Derogatoria única de la Ley 13/2015:

“Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley y, en particular:

1. Los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

2. La disposición adicional trigésima cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005”.

Nos interesa especialmente para este estudio el primer inciso de la Disposición Derogatoria única, que implica la derogación tácita de aquellas normas de rango inferior a la ley, es decir, los preceptos contemplados en el RH

deben entenderse tácitamente derogados en cuanto contravengan lo dispuesto en la nueva redacción legal en virtud de la Disposición Derogatoria única.

En ese sentido, merece especial atención el estudio del art. 298 Reglamento Hipotecario. Dicho precepto indica en su apartado primero lo siguiente:

“Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos:

1º. Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.

2º. En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño”.

Este art. 298.1 RH ha suscitado dudas acerca de la admisibilidad y legalidad de las actas, y la doctrina se encuentra dividida entre quienes defienden su derogación y aquellos que consideran su redacción como compatible con lo dispuesto en la Disposición Derogatoria única de la Ley 13/2015.

A estos efectos, podemos señalar que la Dirección General de los Registros y del Notariado¹ (en la actualidad, bajo la denominación de Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) ha admitido la vigencia del art. 298.1 RH, por lo que se acepta el acta complementaria al título público con finalidad inmatriculadora, con apoyo en el art. 209 RH, en los términos que se verán más adelante.

1.3. TERMINOLOGÍA

En este apartado se describirán brevemente conceptos esenciales, a los que nos referiremos en numerosas ocasiones a lo largo del trabajo.

¹ Vid. Resolución de la DGRN de 19 noviembre de 2015: Fundamentos jurídicos 7º y 8º.

1.3.1. Inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

La inmatriculación puede definirse como el ingreso de una finca o inmueble en el Registro, sin tener el soporte de una ya inscrita.

En cualquier caso, este concepto debe matizarse, de modo que la inmatriculación puede entenderse en dos sentidos:

- a). - La inmatriculación como operación específica de naturaleza registral.
- b). - La inmatriculación en su aspecto sustantivo.

Inmatriculación como operación registral

De acuerdo con la Resolución de la DGRN de 19 de diciembre de 2019, *“la inmatriculación como operación específica de naturaleza registral implica un primer asiento de inscripción - tanto desde el punto de vista formal como material - de una finca en el Registro, para lo cual nuestro ordenamiento exige una serie de requisitos y condicionantes acordes a dicha operación, al suponer el acceso originario a los libros del Registro de un objeto susceptible de tráfico registral y sustantivo, con base en una parcela de terreno real y material, circunstancia por la cual se impone una debida coordinación con la base gráfica catastral o alternativa, en los términos señalados por los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria”.*

En consecuencia, a través de la inmatriculación se hace constar en el Registro una finca sin antecedentes, que previamente no ha estado ni en todo ni en parte inscrita.

La finca que accede por primera vez al Registro empieza con esta inscripción su historial y ha de ser necesariamente una inscripción del dominio de la finca. En ese sentido, recuerda la Resolución de la DGRN de 28 de junio de 2012 que no procede la inmatriculación de una finca cuando ya está inscrita.

Finalmente, la Resolución de la DGRN de 6 de septiembre de 2013 señala lo siguiente:

“ el sistema registral español se caracteriza por su llevanza a través de la técnica de la inscripción y folio real, de manera que se abre un folio a cada finca (artículo 273 de la Ley Hipotecaria) donde a partir de entonces se hacen constar

las vicisitudes jurídicas de trascendencia real que afecten a las mismas, sin las cuales no son oponibles a terceros (artículo 13 de la Ley Hipotecaria), siendo en ocasiones la inscripción de carácter constitutivo del propio derecho (caso por ejemplo de la hipoteca, según el artículo 145.2 de la Ley Hipotecaria). La primera inscripción es normalmente de dominio (artículo 7 de la Ley Hipotecaria) y se denomina de inmatriculación cuando esa primera inscripción refleja su acceso por vez primera al Registro de la Propiedad ”.

Inmatriculación en su aspecto sustantivo

De menor importancia para nuestro estudio, la inmatriculación en el aspecto sustantivo de la inscripción es la constatación en el Registro de un acto de naturaleza jurídico real que afecta al dominio o los derechos constituidos sobre la misma, pero que no ha de referirse a la plena propiedad (como ocurre cuando se inscribe sólo la nuda propiedad, una vez desmembrado el usufructo, como admitió la Resolución de la DGRN de 30 de octubre de 1984) o a la totalidad de la misma (en el sentido de que sólo se acredite la adquisición de una cuota de copropiedad sobre la finca).

1.3.2. Medios o procedimientos de inscripción. El título público traslativo.

Tras la reforma de la Ley 13/2015, se admiten como vías de inmatriculación las siguientes:

a) Expediente de dominio.

Se trata de expedientes tramitados ante notario. Estamos ante procedimientos relativamente complejos que exigen acatar ciertos requisitos, como son, entre otros trámites, la certificación del registrador, la anotación de la iniciación del expediente en el Registro, la realización de notificaciones a los titulares de derechos reales sobre la propia finca y a los titulares de las fincas colindantes, la apertura de un plazo de comparecencias, la no oposición de ningún interesado y la calificación favorable de todo ello por el registrador.

b) Título público de adquisición o título traslativo.

También se conoce como expediente del art. 205 LH. Se trata de títulos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público. Nuestro estudio se centrará en este concreto medio de inmatriculación.

c) Certificación de dominio expedida por entidades públicas.

Se trata de fincas aportadas a expedientes de transformación urbanística, o resultantes de expedientes de concentración parcelaria; fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa o fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde; y en virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación.

2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Con la **Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861** el legislador pretendió un ingreso de las fincas en el Registro de la Propiedad que se desarrollara mediante un procedimiento breve. Así, el legislador entendió que un procedimiento de estas características proporcionaba a los propietarios de bienes inmuebles cuantiosos beneficios derivados de la inscripción en el Registro². No obstante, en aquella época primaba una excesiva subdivisión en minifundios del suelo español. Además, dados los usos del momento, era frecuente la transmisión verbal de fincas o, a lo sumo, en documento privado.

En consecuencia, la Ley de 1861 establecerá una regulación de este procedimiento inmatriculador, relacionándolo con el principio de tracto sucesivo³, como una excepción al requisito de la previa inscripción, pero restringidamente, pues los títulos debían ser anteriores al 1 de enero de 1863, como establecían las Reales Órdenes de 20 de febrero y 5 de marzo de 1863.

La situación anterior quedará modificada por la **Ley Hipotecaria de 1869**, que cambiará el requisito de la antigüedad del título por el de la antigüedad de

² ALONSO FERNÁNDEZ; “La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1945, núm. 204, p. 305.

³ CAMPUZANO Y HORMA, F.; *Principios generales de Derecho inmobiliario y legislación hipotecaria*, Editorial Reus, 1925, p. 211.

la adquisición del derecho por parte del transmitente. En palabras de LACRUZ BERDEJO, la reforma “*dulcificó el régimen hipotecario en un doble sentido: dando mayores facilidades para el ingreso en el Registro, y vigorizando la eficacia de la protección registral*”⁴. Conviene resaltar que es propiamente en este momento cuando se introdujo por primera vez en nuestro Ordenamiento Jurídico el sistema de la doble titulación. Entonces este sistema sería considerado como una excepción a la exigencia de tracto sucesivo y, en concreto, se vaticinaba que la inscripción sería posible “*si del título presentado o de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio antes del día 1 de enero de 1963*”. Considera GARCÍA GARCÍA al respecto que este sistema se configuró no solo con el objetivo de la consolidación del dominio, sino fundamentalmente para evitar las inmatriculaciones ad hoc⁵.

Se genera así corriente que tiene como propósito facilitar la inmatriculación. De este modo, las reformas subsiguientes retrasaron progresivamente el sistema de fechas tope. En ese sentido, la **Ley de 1909** trasladó la fecha tope al 1 de enero de 1909, y las **Leyes de 1922 y 1932** la establecieron como fecha tope al 1 de enero de sus respectivos años⁶.

La corriente de fechas tope terminó con la **Ley de 21 de julio de 1934**, debido a la lentitud del proceso de acceso de fincas al registro de la Propiedad. Con la ley de 1934 el legislador estableció un sistema de publicación de edictos. Además, se impuso como requisito que la primera inscripción se realizara necesariamente por virtud de título público, de acuerdo con el artículo 3 LH.

La Ley Hipotecaria introduce la palabra “inmatriculación” por primera vez tras las **reformas de 1944-1946**. Entre las principales motivaciones de la reforma de 1944-1945, destaca conseguir el acceso al Registro de la propiedad no inscrita, así como luchar contra la falta de concordancia entre el Registro y la

⁴ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.; *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001, p. 364.

⁵ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 886.

⁶ Id.

realidad jurídica extrarregistral⁷. En la propia exposición de Motivos de la Ley de Reforma de 30 de diciembre de 1944 se decía lo siguiente: “*todavía se halla sin inscribir más del 60% de la propiedad [...] el sistema vigente, más que una profunda y total reforma, necesita desarrollar y aplicar sus principios en toda su integridad y extensión*”⁸. La principal novedad de la nueva legislación fue dejar de considerar el fenómeno inmatriculatorio como una excepción al principio de tracto sucesivo, y pasó a considerarse un medio inmatriculatorio propiamente⁹. En concreto, en el nuevo artículo 205¹⁰ se recogía la inmatriculación por doble titulación: primero, el título propiamente inmatriculador, de fecha más reciente; segundo, el título previo de adquisición, que debía ser necesariamente anterior, pero no se exigía ningún tope respecto de su fecha¹¹. En defecto de este último, se introdujo el acta de notoriedad como medio complementario¹².

⁷ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.; *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001, p. 368.

⁸ Exposición de Motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944, *Leyes Hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución. Tomo III*, CEH, Editorial Castalia, 1974, p. 243 (citado por HERRERO OVIEDO, M.; *La inmatriculación por título público: procedimiento y efectos*, Dykinson, Madrid, 2006, p. 229).

⁹ Indica ALONSO FERNÁNDEZ que, incluso cuando toda la propiedad inmobiliaria del país haya accedido al Registro de la Propiedad, el fenómeno inmatriculador seguiría siendo relevante, “*pues la propiedad inscribible continuamente cambia, porque cambia también constantemente el carácter público o privado del destino de esa propiedad*”. ALONSO FERNÁNDEZ; “*La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición*”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1945, núm. 204, p. 306.

¹⁰ La redacción del artículo 205 era la siguiente: “*Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados. En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto*”.

¹¹ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 886.

¹² HERRERO OVIEDO, M.; *La inmatriculación por título público: procedimiento y efectos*, Dykinson, Madrid, 2006, pp. 233-234.

2.1. LA REFORMA DE LA LEY 13/2015

La inmatriculación por doble título de adquisición ha devenido en el principal medio inmatriculatorio, gracias a las facilidades que proporciona. La normativa previa exigía simplemente un título público: el título inmatriculante, ya que no se requería la previa adquisición por título público por parte del transmitente. En ese sentido, el antiguo art. 205 LH exigía la acreditación de la adquisición anterior *“de modo fehaciente”*. En defecto de este último, según el artículo 298 RH, un acta de notoriedad complementaria era suficiente para acreditar que el transmitente de la finca era su propietario. La sencillez de este procedimiento permitía instrumentalizar este procedimiento para conseguir el otorgamiento de la escritura, socavando las garantías de la primera inscripción, como indica RODRÍGUEZ DE ALMEIDA¹³. De esta forma, la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 procede a *“regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205”*.

En ese sentido, la Dirección General¹⁴ y la doctrina consideran las principales modificaciones respecto de la legislación anterior son las siguientes: en cuanto a la forma documental, ya no se admitirá cualquier medio de acreditación fehaciente, sino que se convierte en requisito indispensable que ambos títulos sean títulos públicos – como indica RENTERÍA AROCENA¹⁵, los títulos públicos constituyen especie concreta y especialmente cualificada dentro de la amplia categoría de *“documentos fehacientes”* –. En lo que respecta al

¹³ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G.; *“La inmatriculación en virtud de título público tras la reforma de la Ley 13/2015: análisis crítico”*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, n. 760, 2017, pp. 977-978.

¹⁴ RRDGRN de 19 de noviembre de 2015, 4 de mayo, 1 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio, 29 de septiembre y 16 de noviembre de 2017, 18 de abril, 16, 25 y 27 de julio, 5, 13 y 28 de septiembre de 2018.

¹⁵ RENTERÍA AROCENA, A.; *“La Ley 13/2015, de 24 de junio: tres años de vigencia”*, Notarios y Registradores (disponible en <https://www.notariosregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>, última consulta 15/03/2020)

momento temporal, se establece como imperativo que el transmitente acredite la adquisición de la propiedad de la finca cuya inmatriculación se pretende al menos un año antes mediante título público. De esta forma, se tratará de evitar la elaboración de títulos ad hoc con una finalidad meramente inmatriculatoria.

2.2. EVOLUCIÓN REGLAMENTARIA.

Por último, hay que señalar que cada Ley Hipotecaria ha venido acompañada de su propio Reglamento de desarrollo. En ese sentido, el Reglamento Hipotecario 14 de febrero de 1947 regulaba también los medios inmatriculadores y dedicaba los artículos 298 y ss. a la inmatriculación por doble título público. Dicho reglamento ha sufrido una serie de reformas que relataremos a continuación.

El reglamento hipotecario de 1947 plasmó un sistema híbrido en su art. 298, de manera que se exigía la publicación de edictos, y señalando como fecha tope el 1 de enero de 1945. La Reforma de 1959 regresó posteriormente al sistema exclusivo de publicación de edictos. Asimismo, en 1959 se ampliaron los términos legales con supuestos de inmatriculación que en algunos casos no requerían antetítulo ni acta de notoriedad, y se dispuso la caducidad automática de la inmatriculación si no se aportaban los edictos en plazo. Finalmente, la reforma de 4 de septiembre de 1998 estableció los siguientes puntos:

- La supresión de todos los medios inmatriculadores contemplados en el art. 298 RH que no tuvieran fundamento el art 205 LH.
- La abolición del requisito de la antigüedad del antetítulo, aunque debía ser anterior al título público al que complementa.
- Se reguló la coordinación con el catastro, conforme a la Ley de 30 de diciembre de 1996.
- Y se prescindió de la caducidad de la inmatriculación por no aportar el edicto en plazo.

Esta reforma última fue objeto de numerosas críticas. Finalmente, la reforma quedó parcialmente sin efecto tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, por exceder su materia a la de un desarrollo

reglamentario¹⁶. Las principales consecuencias de esta sentencia fueron dos: no es suficiente que el título del transmitente sea de fecha fehaciente, por una parte, y, por otra, la inmatriculación se practicará con anterioridad a la publicación de los edictos.

3. REQUISITOS DE LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO PÚBLICO DEL ART. 205 LH.

La reforma llevada a cabo a través de la Ley 13/2015, de 24 de junio, afectó a la redacción legal del art. 205 LH, que contiene la regulación de la inmatriculación por doble título público de fincas que no hayan sido previamente inscritas en favor de persona alguna. En el nuevo art. 205 LH se suman nuevos requisitos; no obstante, la interpretación extensiva de dicho precepto por la Dirección General de los Registros y del Notariado ha llevado a que la práctica inmatriculatoria a través de dicho procedimiento resulte más flexible que con la regulación anterior.

3.1. QUE LAS FINCAS NO APAREZCAN PREVIAMENTE INSCRITAS.

El art. 198 LH se refiere en su inciso 5.º a *“la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna”* como uno de los procedimientos a través de los cuales se podrá llevar a efecto la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral. El art. 205 LH establece que *“El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas”*. De esta forma, el legislador pretende evitar por todos los medios la indeseable doble inmatriculación¹⁷, en pos de una mayor seguridad jurídica, que se refuerza con

¹⁶ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G.; *“La inmatriculación en virtud de título público tras la reforma de la Ley 13/2015: análisis crítico”*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, n. 760, 2017, pp. 977-978.

¹⁷ Explica SÁNCHEZ CALERO que existe doble inmatriculación total *“cuando una misma finca está inmatriculada en dos folios diferentes e independientes el uno del otro”*. Por otro lado, el fenómeno de la doble inmatriculación parcial se produce cuando *“dos fincas coinciden*

la regulación de procedimientos legales para los supuestos en que se produzca tal situación.

El juicio de identidad de la finca por el Registrador que exige el art. 205 LH no podrá ser en ningún caso discrecional ni arbitral, sino que ha de basarse en criterios objetivos y razonables¹⁸.

En aquellos supuestos en que se produzca la suspensión de la inmatriculación por la apreciación de dudas por parte del Registrador respecto de la coincidencia con otras fincas ya inmatriculadas, tras la reforma de la Ley 12/2015, la competencia judicial, en lo que respecta al procedimiento del art. 205 LH, queda concretada y ceñida a su labor estrictamente jurisdiccional, a través del procedimiento declarativo que en cada caso corresponda y que habría de culminar en forma de sentencia. En resumen, la negativa del Registrador a practicar la inmatriculación pretendida por la vía del art. 205 LH concede dos posibilidades al legitimado para ello: si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral, podrá recurrir judicialmente ante los juzgados de la capital de provincia en que se encuentra sito el inmueble; y si lo que busca es lograr la concordancia entre el registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, podrá acudir a la vía del art. 198 RH¹⁹.

También merece mención especial la protección registral que dispensa el art. 205 LH al dominio público, pues dispone dicho precepto que *“Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que*

parcialmente o una de ellas se encuentra completamente incluida en otra mayor”. Vid. SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.; *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 6ª Edición, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019, p. 107.

¹⁸ Vid. Resolución de la DGRN de 24 de enero de 2017.

¹⁹ Dispone el art. 198 RH que *la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél*. Concretamente, cuando se trate de una pretensión de inmatriculación, será de aplicación lo dispuesto en el art. 204 LH, que autoriza la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad *en virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo*.

no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación". De este modo, la protección registral no se limita a aquel dominio público que efectivamente conste inscrito en el registro, sino que se extiende también a aquel dominio público, no inscrito, de cuya existencia tenga indicios suficientes el Registrador²⁰.

"Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida". De esta forma, el legislador niega los efectos propios del silencio administrativo e impone la calificación negativa en tales supuestos.

3.2. DOBLE TÍTULO PÚBLICO: TÍTULO PUBLICO TRASLATIVO INMATRICULADOR Y TÍTULO PUBLICO PREVIO DE ADQUISICIÓN.

Tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la redacción legal del art. 205 LH dispone exige, para la obtención de la inmatriculación, que se trate de *"títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público"*. De la redacción anterior se pueden extraer dos requisitos: un requisito documental y otro temporal- que trataremos en el epígrafe siguiente.

En cuanto al requisito documental, el mecanismo inmatriculador del art. 205 LH exige la existencia de doble título público. En ese sentido, es preciso que ambos títulos se presenten simultáneamente para que el Registrador pueda calificarlos y decidir si se cumplen o no los requisitos exigidos para esta

²⁰ El art. 9 LH y la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 contienen una regulación de la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones graficas previniendo la invasión del dominio público.

modalidad de inmatriculación conforme al art. 205 LH²¹. Por supuesto, la calificación anterior se extiende a ambos títulos públicos.

Conviene señalar que la inmatriculación de fincas por la vía del art. 205 LH requiere el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es el verdadero dueño. El Registrador debe asegurarse de que las dos transmisiones son reales y efectivas; por ello, debe calificar los títulos y comprobar si se cumplen los requisitos legales o han sido elaborados *ad hoc* de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial del precepto.

Por consiguiente, se exige dos títulos públicos. Ambos títulos públicos lo son de carácter material, que acreditan directamente la adquisición de la propiedad que se transmite o adquiere en virtud de los mismos²².

Conviene ahora citar la principal diferencia de la redacción actual con respecto de la redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015. En dicha regulación previa se exigían “*títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos*”. No se requería, por tanto, la previa adquisición por título público por parte del transmitente. Con esta exigencia que se incorpora tras la reforma de 2015 será necesario que el transmitente tenga su derecho reconocido en título público²³, lo cual contribuye a garantizar una mayor seguridad jurídica.

²¹ Vid. Resolución de la DGRN de 18 de septiembre de 2018.

²² GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 895.

²³ Con la nueva redacción se elimina la referencia histórica a documentos “*fehacientes*”, que había llevado – tanto a doctrina como a jurisprudencia– a aceptar documentos privados de fecha fehaciente al amparo del artículo 1227 CC. No obstante, ya con anterioridad a la reforma, cierta jurisprudencia había corregido dicha interpretación. En aras de dotar a nuestro Ordenamiento de una mayor seguridad jurídica, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, modificó el concepto de “*fehaciencia*” y, en este sentido, la Sentencia explica que un documento que cumple con los requisitos del artículo 1227 del Código civil acredita frente a terceros la fecha pero no la veracidad de su contenido, es decir, no acredita de modo fehaciente haber adquirido el derecho, de ahí que el documento a que se refiere el artículo 205 LH ha de ser necesariamente

En lo que se refiere a la forma documental, ha de tratarse preceptivamente de títulos públicos, que constituyen una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de documentos fehacientes. En el caso del **título inmatriculador**, además de público, también ha de ser un título traslativo de dominio. En efecto, el carácter traslativo del primer título inmatriculador tiene como finalidad acreditar que aquel que solicita la inmatriculación es realmente un adquirente del derecho de propiedad. En consecuencia, no basta un título que declare la existencia de un derecho de propiedad previo, sino que el título debe justificar la efectiva adquisición de ese derecho²⁴.

En cuanto al **título público anterior**, el art. 205 LH no se pronuncia respecto de su naturaleza, sino que únicamente mantiene que los títulos públicos traslativos deben otorgarse por *“personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”*. De la redacción anterior podemos extraer dos interpretaciones posibles: o bien el título debe acreditar que el transmitente es propietario, o bien dicho título debe ser el que atribuya la propiedad al transmitente. De acuerdo con la actual DGSJyFP, debe aclararse si *“mediante título público”* es complemento circunstancial del verbo *“acreditar”* o *“adquirir”*. Así lo explica el Centro Directivo en la Resolución de 19 de noviembre de 2015: *“Surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que, mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una Sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205”*.

un documento público. Así lo ratificaron las Resoluciones de la DGRN de 23 de enero de 2012 y de 12 de febrero de 2013.

²⁴ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G.; *“La inmatriculación en virtud de título público tras la reforma de la Ley 13/2015: análisis crítico”*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, n. 760, 2017, p. 979.

Consecuentemente, podrán admitirse títulos públicos no solo adquisitivos, sino también aquellos que sean meramente declarativos o especificativos.

3.2.1. El acta de notoriedad.

Según el art. 209 RN, *“las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica”*. Se trata de documentos públicos en los que el Notario, como fedatario público, emite un juicio sobre la notoriedad de un hecho.

Previamente a la reforma operada a través de la Ley 13/2015, operaba el acta de notoriedad conforme a lo dispuesto en el art. 298 RH. De esta forma, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna podría practicarse mediante el título público de su adquisición complementado con *“un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño”*, que supliría la falta de título previo de adquisición.

Tras la reforma, el artículo 298 RH debe entenderse tácitamente derogado y, con él, la referencia explícita al acta de notoriedad como instrumento hábil para suplir la falta de título previo de adquisición. Sin embargo, la Dirección General de los registros y del Notariado, en una tendencia flexibilizadora de la inmatriculación, ha introducido matices en cuanto a la admisión del acta de notoriedad en el marco del art. 205 LH: *“Ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto*

*reglamentario, tales extremos le resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso*²⁵.

En realidad, lo que rechaza la Dirección General de los Registros y del Notariado no es sino un acta de notoriedad al modo y manera que se entendía bajo la regulación anterior y que tenía por objeto declarar que el transmitente era tenido por dueño. Ahora, sin embargo, el acta de notoriedad será admitido siempre que se utilice para acreditar la adquisición con un año de antelación y se tramitará en los términos del art. 209 RN. Como señala NIETO ALONSO²⁶, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha recuperado el acta de notoriedad para acreditar que la adquisición previa se ha producido al menos un año antes del otorgamiento del título público inmatriculador, no siendo suficiente la mera declaración de notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, sino que será preciso que, tras el requerimiento expreso en tal sentido, y la práctica de las pruebas y las diligencias oportunas, el Notario emita formalmente, si procede, juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

3.3. EL TRANCURSO DE UN AÑO

Previamente a la entrada en vigor de la ley 13/2015, no existía requisito temporal alguno respecto del lapso temporal que debería transcurrir entre la previa adquisición por el ahora transmitente y la fecha de otorgamiento del título público traslativo inmatriculador. Sin embargo, tras la reforma de 2013, el art. 205 LH hace referencia expresa a *“los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”*. Este requisito constituye una auténtica novedad. Según MERINO ESCARTÍN, la introducción de este requisito pretende dificultar que el procedimiento del art. 205 LH se

²⁵ Vid. Resolución de la DGRN de 19 de noviembre de 2015.

²⁶ NIETO ALONSO, A., *“El acta notarial de notoriedad: la conveniencia de su revitalización en el tráfico jurídico. Algunas de sus aplicaciones frecuentes y relevantes”*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2018, núm. 770, p. 3039.

convierta en una fábrica de títulos para inmatricular²⁷ o, en palabras de GARCÍA GARCÍA, un “*sistema de inmatriculaciones ad hoc*”. Este mismo autor explica que lo que se prohíbe durante ese lapso temporal no son las transmisiones, sino las inmatriculaciones. Y ello es así porque el legislador concibe el expediente de dominio como la regla general en materia de inmatriculación, puesto que reúne mayores garantías que el expediente del artículo 205 LH²⁸.

Como indica GARCÍA GARCÍA²⁹, no cabe dentro del tenor literal del precepto el supuesto de “triple título”, entendiéndose como tal aquella situación en que el transmitente acredite una adquisición de menos de un año de antigüedad, pero unido el dicho periodo en que fue propietario al de su propio transmitente, acreditase la propiedad de dos titularidades anteriores en sendos títulos públicos de al menos un año sumando los periodos de los dos. Sin embargo, tal supuesto no se contempla, pues el actual art. 205 LH exige que el transmitente haya tenido estabilidad durante el menos un año antes de transmitir.

En lo que se refiere al cómputo del plazo mínimo de un año, ha de computarse no necesariamente desde las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, es decir, el del título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título público posterior³⁰. La Dirección General explica que no puede ser de otro modo, toda vez que se admite la posibilidad de que el título complementario no sea traslativo de dominio sino meramente declarativo de una adquisición.

²⁷ MERINO ESCARTÍN, J. F.; “*Inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria*”, Notarios y Registradores (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficinanotarial/otros-temas/inmatriculacion-por-el-articulo-205-de-la-ley-hipotecaria/>, última consulta 8/3/2020).

²⁸ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 887.

²⁹ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 903.

³⁰ Vid. Resolución de la DGRN de 4 de mayo de 2016.

A título de ejemplo, la Resolución de 1 de junio de 2017 admite la validez de una sentencia declarativa de dominio, e indica que el *dies a quo* del cómputo del año lo constituye la fecha declarada probada de adquisición anterior, y no la fecha en la que se dicta sentencia.

Por su parte, MARIÑO PARDO³¹ señala la especificidad de determinadas situaciones en el ámbito sucesorio, en las que es posible acreditar que se ha adquirido la propiedad al menos un año antes, a pesar de que el título que lo documenta sea posterior. Así, en los títulos hereditarios, el *dies a quo* lo constituye la fecha de fallecimiento del causante, debido a que la aceptación de la herencia tiene carácter retroactivo³². Además, si hubiera una sustitución fideicomisaria, la fecha a partir de la cual comienza a contar el plazo de un año no es la del fallecimiento del sustituto, sino la del fallecimiento del primer causante, según lo dispuesto en el artículo 784 CC.

Finalmente, en cuanto al cómputo final del plazo, la Resolución de 16 de noviembre de 2017 establece expresamente que el momento final del cómputo de dicho año es el del otorgamiento del título público traslativo. Y esta fecha no puede ser otra que la fecha de escritura pública de compraventa, y no la fecha en la que el documento privado anterior de compraventa adquirió fehcencia por virtud de su liquidación tributaria y conforme al art. 1227 del Código Civil, pues esa adquisición de fecha fehaciente no lo convierte en título público, sino que sigue siendo un documento privado. En efecto, el art. 1227 CC dispone que *“la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio”*. Pero ninguna de tales circunstancias lo hace ingresar en la categoría cualificada de los documentos

³¹ MARIÑO PARDO, F.; *“La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria”*, *Iuris Prudente* (disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/07/la-inmatriculacion-mediante-doble.html>, última consulta 29/02/2020).

³² Vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2007 y RRDGRN de 5 de octubre de 2007, de 31 de enero de 2014, de 1 de julio y de 14 de noviembre de 2016, de 25 de julio y de 7 de noviembre de 2018.

públicos, definidos de manera clara en el art. 1216 al señalar que *“son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley”*.

3.4. IDENTIDAD DESCRIPTIVA

El art. 21.1 LH³³ ya indica que uno de los elementos indispensables en la configuración de los títulos susceptibles de inmatriculación es la descripción de la finca. En ese sentido, según CURIEL LORENTE, estamos ante un presupuesto imprescindible del sistema de folio real, ya que la descripción de la finca delimita el ámbito material del registro particular³⁴. Así. El art. 9. a) LH exige que la descripción de la finca exprese: *“(…) su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.*

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera”.

Del art. 9. a) LH se desprende que el fin principal que se pretende alcanzar con la descripción de la finca es conseguir individualizarla en el tráfico jurídico. Es particularmente importante la individualización anterior en el ámbito de la inmatriculación. Por esa razón, el art. 205 LH, tras la modificación llevada a cabo por la Ley 13/2015, obliga, en el marco de la inmatriculación por doble título, a *“que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título*

³³ Artículo 21.1 LH: *“Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”*.

³⁴ CURIEL LORENTE, F.; *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, p. 39.

inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto”.

Por consiguiente, deben concurrir simultáneamente dos exigencias de identidad descriptiva: la primera, entre el título traslativo inmatriculador y el título adquisitivo previo; y la segunda, entre dicho título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente ha de aportarse al efecto. Ahora bien, se debe incidir en los diferentes grados de exigencia que impone el art. 205 LH, ya que, para el primer caso, se exige que exista identidad *a juicio del registrador*. Sin embargo, en el segundo supuesto, la norma obliga a que exista identidad *en todo caso*.

3.4.1. La identidad entre el título inmatriculador y el título adquisitivo previo.

La descripción de la finca, con expresión de sus datos y características, es fundamental para su individualización e identificación, tanto jurídica como geográfica³⁵. En consecuencia, ambos títulos públicos – tanto el título previo como el inmatriculador – deben ser presentados en el Registro de la Propiedad para que el Registrador pueda calificar la identidad en la descripción de la finca contenida en ambos documentos³⁶.

Como se ha dicho previamente, el art. 205 LH exige *“que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador”*. La actual DGSJyFP ha introducido matizaciones de esta cuestión. Así, en las

³⁵ FANDOS PONS, P.; *“Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2018, núm. 768, pp. 1912-1913.

³⁶ Indica la Resolución de la DGRN de 17 de julio de 2012 que en la inmatriculación por título público el título público está constituido por dos documentos sucesivos: el título inmatriculador, y el título previo. Es por ello por lo que ambos documentos deben ser presentados para su calificación registral, *“pues el Registrador debe calificar la identidad de la finca en ambos documentos, y dichas circunstancias, además, las debe consignar en la inscripción tomándolas de los documentos presentados y debe extremar las garantías y requisitos del procedimiento registral por la especialidad de la inmatriculación”* (citado por GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 910).

Resoluciones de La Dirección General de 21 de abril de 2016 y de 10 de octubre de 2017 se indica que *“Es evidente que no puede existir -y así, exigirse- identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca”*. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la mera constatación de la existencia de alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que debe expresarse de modo motivado que, a juicio del registrador, no existe la identidad exigida por la Ley o que, al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

A modo ejemplificativo, diversas Resoluciones de la Dirección General han tratado esta cuestión en supuestos particulares, estableciendo las siguientes reglas:

De acuerdo con la Resolución de 10 de octubre de 2017, existirá identidad entre las fincas, aun cuando exista una diferencia de superficie que supera el 10%, pero siendo coincidentes la localización de las fincas y sus linderos y, además, si en el título previo de herencia se expresa la referencia catastral de las dos fincas, incorporando sus certificaciones catastrales, coincidentes con las actuales.

Con arreglo a lo dispuesto en la Resolución de 1 de marzo de 2018, no existirá tal identidad entre las fincas cuando exista entre los títulos respectivos una diferencia de superficie superior de un 27 %.

Según la Resolución de 16 de enero de 2018, tampoco existe identidad cuando la falta de esta *“no sólo afecta a la descripción de la finca con una diferencia superior a un 10%, corroborada con la alteración catastral realizada, sino, además, a la propia titularidad dominical de parte de dicha finca”*.

En definitiva, la expresión “a su juicio” otorga cierta flexibilidad y margen de apreciación al Registrador en su calificación³⁷.

3.4.2. La identidad entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica.

El apartado b) del art. 9 LH establece la obligación de que, en los supuestos de inmatriculación, conste en la inscripción “*la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices*”. Asimismo, dispone el art. 10.1 LH que “*La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad*”. En ese sentido, la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica³⁸ supone un requisito obligatorio y común a todos los procedimientos inmatriculadores³⁹. De hecho, la obligación de incluir la certificación catastral descriptiva y gráfica, como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del registro, es requisito esencial para practicar la primera inmatriculación, tanto en sentido formal como material, de una finca en los libros del Registro⁴⁰. El art. 205 LH ratifica y concreta la exigencia anterior respecto de la inmatriculación por doble título, al exigir la identidad “*en todo caso, en la descripción contenida en el*

³⁷ Así lo entiende también GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015*, de 24 de junio, Civitas, Madrid, 2016, p. 911.

³⁸ FANDOS PONS define la georreferenciación de una finca como “*la traducción sobre un sistema de información geográfico georreferenciado de su descripción literaria o alfanumérica, incorporada a una inscripción, tras un procedimiento registral y la calificación positiva de la georreferenciación aportada en el título*”. FANDOS PONS, P., “*Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación*”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, núm. 768, pp. 1914 y ss.

³⁹ MARIÑO PARDO, F.; “*La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria*”, *Iuris Prudente* (disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/07/la-inmatriculacion-mediante-doble.html>, última consulta 29/02/2020).

⁴⁰ Vid. Resolución de la DGRN de 31 de octubre de 2018.

título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto”.

Así pues, en todo supuesto de inmatriculación llevada a cabo por la vía del art. 205 LH debe aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador, siendo este requisito herencia del art. 53. Siete de la Ley 13/1996, que exigía aportar “*junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título*”. El **objeto** de este requisito de identidad no es sino que la finca inmatriculada por la vía del art. 205 LH nazca ya a su vida registral plenamente coordinada, desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

Asimismo, la finca ubicada en el territorio de dos términos municipales diferente merece un tratamiento específico, ya que se exige la descripción detallada correspondiente a cada término municipal, que será imprescindible para determinar el Registro competente. En ese sentido, tras la entrada en vigor del real decreto 195/2017, la inscripción que se pretenda de las nuevas fincas sólo podrá practicarse en aquel Registro, Ayuntamiento o Sección en cuyo territorio se ubique la mayor parte de la finca⁴¹.

Como hemos visto, se trata de un requisito indispensable, por ello, cabe plantearse qué ocurriría para **el caso de no satisfacerse**, es decir, en aquellos supuestos en que no se aporta la certificación catastral o en aquellos en, siendo aportada, resulte incompleta. En tal caso, según el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de Registros y del Notariado, el Registrador debe obtener la certificación catastral directamente de la Sede Electrónica de la dirección General del Catastro. Lo anterior se desprende de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que establece en su apartado segundo, número 3, letra b) que “*La Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de*

⁴¹ Vid. Resolución de la DGRN de 31 de octubre de 2018.

la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales". El mismo apartado primero de la Resolución-Circular indica que "si se aportara una certificación catastral descriptiva y gráfica para su inscripción en el Registro, emitida cuando no estaba aún operativo dicho servicio, el registrador podrá solicitar y obtener para el mismo inmueble y con la misma referencia catastral la certificación catastral descriptiva y gráfica con la lista de coordenadas geográficas de los vértices del inmueble catastral a que se refiere el párrafo primero de este apartado".

Por otro lado, con independencia de que haya pasado o no el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el art. 84.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, el apartado octavo de la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, que dispone que *"Para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes"*. En ese sentido, como ya hemos dicho, el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. Además, según la Resolución de 7 de abril de 2017, *"El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento*

registrar". No obstante, debe tenerse en cuenta que la Resolución de 21 de enero de 2020 dispone que *"pese a que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta y coincidente con el título, ello no puede llevar a suplir la voluntad del interesado en cuanto a la descripción gráfica contenida en dicho título"*.

A diferencia de como ocurría en el caso anterior -se exigía la identidad de la descripción contenida en ambos títulos a juicio del registrador-, ahora se exige la existencia de **identidad "en todo caso"**, esto es, se precisa de una concomitancia total entre la descripción del título inmatriculador y la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica, *"con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio de los previstos en la Ley Hipotecaria al que se acuda⁴²"*. Por tanto, la norma no deja resquicios a excepciones.

En lo que se refiere a la **extensión** de la referida identidad, desde que la Ley de 30 de diciembre de 2016 introdujo este requisito de coordinación entre la descripción de la finca a inmatricular contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha ido perfeccionando y consolidando la interpretación de esta exigencia. De esta forma se ha evolucionado desde los primeros pronunciamientos que apuntaban a una identidad plena, que afectaba a todos los extremos descriptivos de la finca como objeto de primera inscripción, incluyendo los elementos constructivos existentes sobre el suelo que accedía a los libros del registro, hacia una interpretación más flexible. Así, en la actualidad, la doctrina entiende que la identidad entre la descripción contenida en el título y la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica debe extenderse de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral. *"Asimismo, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos,*

⁴² Vid. RRDGRN de 5 de octubre de 2004, de 1 de junio de 2017, y de 8 de octubre de 2018.

como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble ⁴³ ". En consecuencia, debe descartarse el carácter imprescindible de los elementos ubicados en el interior de la finca a la hora de determinar la identidad referida. Tampoco se extiende la coordinación a la identidad del titular catastral, ni a la identidad de los titulares catastrales colindante mencionados en el título⁴⁴. En definitiva, la identidad que se exige en el art. 205 LH entre descripción del título y la certificación catastral se refiere, en exclusiva, a la descripción de la finca misma. Esta regla es compatible con la presunción que se establece en el art. 3.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario, que determina que *"salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos"*. Como consecuencia necesaria, debe entenderse inaplicable el art. 298 del Reglamento Hipotecario, especialmente, cuando dispone que *"se incorporará o acompañará al título público de adquisición la certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente"*.

Otra cuestión que no debemos plantear tiene que ver con las consecuencias derivadas de una **alteración catastral sobrevenida**. Esta situación se refiere a una eventual variación en el tiempo de la delimitación geográfica catastral, para un mismo inmueble y con idéntica referencia catastral, de manera que al tiempo de solicitarse la inmatriculación se hubiese perdido la

⁴³ Vid. Resolución de la DGRN de 23 de junio de 2013.

⁴⁴ Vid. Resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016.

identidad descriptiva inicial entre el título inmatriculador y la situación catastral. Así pues, hemos de plantearnos si la referida identidad exigida entre la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador con la del inmueble catastral se refiere a la delimitación geográfica catastral del inmueble que existía en el momento de la incorporación de la certificación catastral descriptiva de dicho inmueble al título inmatriculador, o a la delimitación geográfica que exista al tiempo de solicitarse la inmatriculación, es decir, al practicarse el asiento de presentación registral con tal finalidad. Pues bien, la Resolución de 12 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, adopta soluciones diferentes según los datos afectados por la divergencia enunciada. En concreto, dispone la resolución citada lo siguiente:

“Si el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exigiera identidad entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y en la certificación catastral «incorporada al mismo», podría defenderse que los ulteriores cambios catastrales son irrelevantes a estos efectos, pues sólo habríamos de atenernos al contenido de la concreta certificación catastral incorporada al título, siga o no formalmente vigente, y haya cambiado o no el inmueble catastral. De hecho, este Centro Directivo, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, y bajo la vigencia, todavía, del artículo 53. Seis de la Ley 13/1996, había señalado, por ejemplo en su Resolución de 4 de agosto de 2014, que para inmatricular, la certificación catastral había de estar vigente al tiempo del título inmatriculador, aunque ya no lo estuviera al de la inmatriculación. Aunque también es cierto que en otra Resolución posterior, de 15 de diciembre de 2014, se sostuvo que la certificación catastral aportada al Registro ha de estar vigente, pues la normativa reguladora del Catastro le atribuye una vigencia máxima de un año, y tal circunstancia es calificable por el registrador.

En el presente caso se incorporó al título inmatriculador de fecha de 29 de octubre de 2009, certificación catastral de 28 de octubre de 2009 en la que consta que la superficie del suelo es de 5.287 metros cuadrados, que es la misma que se hace constar en el propio título inmatriculador.

Pero presentándose el mencionado título en el Registro de la Propiedad más de cinco años después, el 7 de enero de 2016, la registradora ha procedido a obtener una certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada al 15 de

enero de 2016 de la parcela 136 del polígono 20, que es la que se pretende inmatricular, «y de ella resulta que no se corresponde con la descripción literaria contenida en el título inmatriculador, ya que difiere la superficie y algunos de los colindantes y la información gráfica también es diferente a la que aparece en la certificación catastral de 28 de octubre de 2009 incorporada a la escritura»”.

En primer lugar, hemos de señalar que la actuación de la Registradora, que solicita, por sí misma, la obtención de nueva certificación catastral actualizada es plenamente correcta, ya que, independientemente de que haya transcurrido o no el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el art. 84.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, como ya hemos visto, el apartado octavo de la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 dispone que *“para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes”*.

En segundo lugar, en cuanto a la calificación de la Registradora tras la observación de la nueva certificación catastral actualizada, resulta acertada. Tomada en consideración la irrelevancia respecto de las diferencias de identidad de algunos de los colindantes, sí que será determinante la alteración catastral sobrevenida en la delimitación geográfica perimetral del inmueble catastral - discrepancias de superficie e información gráfica-, pues, de proceder con la inmatriculación del inmueble conforme a la descripción contenida en la antigua certificación catastral, no se estaría cumpliendo con la finalidad perseguida por la Ley Hipotecaria, de que, en los supuestos de su artículo 205, la finca nazca ya a su vida registral plenamente coordinada, desde el punto de vista geográfico,

con el inmueble catastral. Así pues, en el supuesto de confirmarse este segundo defecto, será preceptiva su subsanación para poder practicarse la inmatriculación, ya sea mediante la rectificación del título inmatriculador o mediante la rectificación del propio Catastro. Cuestión diferente hubiera sido que la variación catastral sobrevenida se limitara a otros aspectos, como, por ejemplo, una modificación de alguno de los datos alfanuméricos que constan en la certificación catastral, pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, como viene ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresaba en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geométricamente de la parte gráfica. En este último caso, la conclusión del Registrador sería diferente, ya que el inmueble, entendido como una porción poligonal de suelo, seguiría siendo el mismo, y, por consiguiente, la posible divergencia sobrevenida entre la superficie que constaba en el título inmatriculador y en la certificación catastral incorporada al mismo, por un lado, y, por otro, la que ahora consta rectificadas en la certificación catastral actualizada, puede ser fácilmente corregida. Dicha anomalía podrá solventarse por medio de una simple instancia con firma legitimada o antes el Registrador, en la que interesado consienta la inscripción con la superficie geométrica de la parcela catastral, pues, en todo caso, según el art. 9 LH, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, *“Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos (...)”*.

Finalmente, el art. 10.3 LH se refiere a los supuestos en que podrá aportarse una **representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa** a la certificación catastral gráfica y descriptiva, haciendo expresa mención de que *“únicamente”* cabra en dichos casos. En ese sentido, dispone el apartado 3 de dicho precepto que podrá aportarse la representación georreferenciada complementaria en los *“Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa”*. En

el supuesto concreto del art. 205 LH no se existe previsión alguna de admisión de representaciones graficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204, o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa. Por consiguiente, *“si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria⁴⁵”*. En consecuencia, hemos de considerar que no cabe, en principio, certificación grafica alternativa. Sin embargo, existe una excepción a dicha regla, confirmada por la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de modo que *“En los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podrá admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa de la vivienda cueva que complete la representación gráfica catastral incompleta en cuanto a la porción subterránea de finca de la que no se aportan tales coordenadas catastrales⁴⁶”*.

4. CALIFICACIÓN REGISTRAL Y TRÁMITES POSTERIORES.

La inmatriculación por doble título no puede considerarse un mero medio inmatriculador, pues constituye un auténtico procedimiento registral; esto es, no es suficiente con la presentación de los dos títulos públicos junto con la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, sino que se requiere,

⁴⁵ Vid. Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016.

⁴⁶ Vid. Resolución de la DGRN de 22 de septiembre de 2017.

además, la cumplimentación de una serie de trámites⁴⁷. En ese sentido, podemos señalar lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 205 LH:

“En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203”.

Por consiguiente, de acuerdo con el art. 205 LH, la calificación positiva del Registrador será condición necesaria para la posterior inscripción del dominio. Y, en su caso, una vez practicada la inscripción, el art. 205 LH establece dos tramites posteriores: las notificaciones y la publicación de edictos.

Se prevé, por tanto, un sistema de notificaciones, algunas consideradas absurdas por la doctrina -por ejemplo, a los poseedores de hecho, en la medida en que la posesión de hecho no tiene acceso al Registro⁴⁸- y las alertas a través de la aplicación de bases gráficas y edictos⁴⁹.

4.1. CALIFICACIÓN REGISTRAL E INSCRIPCIÓN DE DOMINIO.

En primer lugar, hemos de definir el concepto de **calificación registral**. Para hacer referencia a dicho concepto, FANDOS PONS se expresa en los siguientes términos: un medio por el cual *“se comprueba el cumplimiento de los*

⁴⁷ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 922.

⁴⁸ FANDOS PONS, P.; *“Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2019, núm. 773, p. 1252.

⁴⁹ Vid. Resolución de la DGRN de 3 de noviembre de 2015; Apartado sexto.

*requisitos exigidos por la Ley para el acto o negocio jurídico instrumentado en el título presentado*⁵⁰. Por consiguiente, el Registrador, como autoridad imparcial e independiente, realiza un juicio de legalidad, es decir, efectúa un enjuiciamiento de los títulos presentados con la finalidad de accedan al Registro únicamente aquellos títulos que sean válidos y perfectos, tanto material (art. 2 LH) como formalmente (art. 3 LH)⁵¹.

En consecuencia, la calificación registral es un momento de gran relevancia en el procedimiento registral, pues, en palabras de BARRERO RODRÍGUEZ, *“abre o cierra la puerta a las inscripciones solicitadas”*⁵². El art. 205 LH exige una *calificación positiva por el Registrador*. Para alcanzar tal calificación favorable, el Registrador debe valorar varias circunstancias: la naturaleza de los dos títulos públicos que sirven para la inmatriculación, la diferencia de antigüedad de un año entre ellos y la identidad de descripciones entre ambos y con la certificación catastral descriptiva y gráfica⁵³. Adicionalmente, tras la reforma llevada a cabo en 2015, la operación de calificación no se limita a aspectos jurídicos, sino que se extiende también a manifestaciones relacionadas con la descripción de la finca⁵⁴. Esta nueva labor

⁵⁰ FANDOS PONS, P., *“Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2019, núm. 773, p. 1252.

⁵¹ La calificación supone, por tanto, una manifestación del principio de legalidad, y tiene como objetivo proteger la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Así lo entiende también el Tribunal Supremo en la Sentencia de 28 de noviembre de 2013, en la que afirma que el principio de legalidad impide registrar títulos que no sean perfectos y válidos, tanto en su vertiente formal (art. 3 LH) como material (art. 2 LH). La legalidad, insiste, se protege mediante el trámite depurador de la calificación (citado por FANDOS PONS, P.; *“Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2019, núm. 773, p. 1252).

⁵² BARRERO RODRÍGUEZ, C.; *La protección de los interesados en los procedimientos registrales*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2005, p. 66.

⁵³ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 923.

⁵⁴ PUYAL SANZ, P.; *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, p. 35.

recibe la denominación de calificación gráfica registral, pues consiste, precisamente, en emitir un juicio de legalidad sobre la situación, localización, identificación y delimitación de la finca aportada en el procedimiento de inmatriculación. Es decir, la calificación gráfica tiene por objeto la verificación de la veracidad y exactitud de los datos descriptivos aportados en los dos títulos públicos y en la certificación catastral descriptiva y gráfica. Por su parte, el Registrador debe contrastar la información aportada con aquella que conste en el Registro y, de esta manera, evitar la invasión de fincas colindantes o del dominio público⁵⁵. Además, como hemos visto, el Registrador, en su labor de calificación, tomará en consideración la descripción catastral vigente en el momento en que se presenten los títulos en el Registro. De este modo, el Registrador podrá comprobar la coordinación gráfica entre la finca registral y la parcela catastral, en los términos del art.10 LH. La calificación positiva sobre todos los requisitos exigidos tiene como consecuencia la práctica de la inscripción.

La práctica de la **inscripción de dominio** -tras la calificación positiva por el Registrador- conlleva la inmatriculación de la finca. Como novedad, tras la Ley 13/2015, la representación gráfica también es objeto de inscripción en el sentido técnico-registral del término⁵⁶. Según el art. 9. a) LH, el folio real debe contener: la descripción literaria de la finca, la representación gráfica catastral georreferenciada, la referencia catastral, así como la constancia de la situación de coordinación de la finca con el Catastro, en los términos que establece el artículo 10 LH⁵⁷. Así lo explica el número octavo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 29 de octubre de 2015, y así lo ha confirmado la práctica registral.

⁵⁵ FANDOS PONS, P.; “*Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica*”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2019, núm. 773., pp. 1253-1254.

⁵⁶ DÍAZ FRAILE, J.M.; “*Exégesis de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, en materia de inscripción de representaciones gráficas*”, Boletín del Colegio de Registradores de España, 2015, núm. 23, p. 894.

⁵⁷ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 923.

Finalmente, toda calificación registral en materia de coordinación gráfica, ya sea favorable o desfavorable, debe ser comunicada por el Registrador a la Dirección General del Catastro en el plazo de cinco días⁵⁸.

4.2. NOTIFICACIONES.

Se establece un sistema de notificaciones a posteriori -tras la inscripción de dominio-. Se contempla una única excepción a este régimen a posteriori, en el párrafo tercero del propio art. 205 LH, de modo que *“Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación”*. Así pues, en el supuesto de la Administración, y siempre que el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público, se establece la notificación previa. Regresando a la regla general de notificación a posteriori, dispone el art. 205 LH que *“En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente”*. En ausencia de desarrollo reglamentario aplicable al efecto, DÍAZ FRAILE entiende que el artículo 322 RH, en materia de notificación de calificaciones negativas, y el artículo 353 RH, sobre el lugar y forma de las comunicaciones, ofrecen orientaciones que el Registrador

⁵⁸ RENTERÍA AROCENA, A.; “La Ley 13/2015, de 24 de junio: tres años de vigencia”, Notarios y Registradores (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>, última consulta 15/03/2020).

puede seguir en la práctica⁵⁹. En cualquier caso, la notificación debe realizarse de forma fehaciente, de tal modo que quede acreditada la recepción de la notificación por los destinatarios. En caso de no poder practicarse la notificación, se realizarán hasta dos intentos en horas distintas, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; además, se utilizará la publicación en el Boletín Oficial del Estado (en adelante, BOE) conforme a la Disposición adicional 2ª de la Ley 13/2015⁶⁰.

Por otra parte, el propio art. 205 LH señala quiénes son los interesados que deben ser notificados: *“el poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca”*. En primer lugar, debe notificarse al poseedor de hecho de la finca (por ejemplo, un arrendatario). En segundo lugar, a los titulares de cargas, derechos y acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos. LLOPIS se plantea la dificultad que implica conocer la existencia de poseedores de hecho o titulares de cargas, ya que en el Registro no existe ningún tipo de información previa sobre la finca⁶¹. Tanto el autor citado como GARCÍA GARCÍA coinciden al señalar que, si en los títulos presentados en el procedimiento no consta ningún titular de derechos reales limitados sobre la finca, no será necesario que el Registrador practique esta notificación. En caso de que existan tales cargas o gravámenes, MERINO ESCARTÍN determina que la notificación habrá de practicarse en los domicilios que resulten de los documentos aportados o, en su

⁵⁹ DÍAZ FRAILE, J.M.; *“Exégesis de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, en materia de inscripción de representaciones gráficas”*, Boletín del Colegio de Registradores de España, 2015, núm. 23, p. 864.

⁶⁰ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 926.

⁶¹ LLOPIS, J. C., “La inmatriculación por doble título tras la Ley 13/2015”, Notaría Llopis, (disponible en <http://www.notariallopis.es/blog/i/1323/73/la-inmatriculacion-por-doble-titulo-tras-la-ley-13-2015>, última consulta 19/03/2020).

defecto, en los que el interesado en la inmatriculación proporcione al Registrador⁶². En tercer lugar, deberán ser notificados los propietarios de fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que conste en el Registro y, en caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados. Finalmente, también se notificará al Ayuntamiento en que esté situada la finca⁶³.

Finalmente, en lo que se refiere a la defensa de los interesados de sus derechos, será posible, únicamente, tras practicarse la inscripción, mediante demanda de juicio ordinario dirigida contra el ya titular registral – sea el inmatriculante o el adquirente del inmatriculante –, con la presunción de exactitud registral a su favor y las consecuencias que de ello se derivan, pudiendo practicar en ese caso una anotación preventiva sin plazo de vigencia. En definitiva, la tutela queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, no siendo posible interponer recurso gubernativo ante la DGSGyFP⁶⁴. A esto se suma que la suspensión de efectos que se contempla en el art. 207 LH se refiere en exclusiva a la fe pública registral, la cual no se extiende a la representación gráfica inscrita. En ese sentido, según la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, *“el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de*

⁶² MERINO ESCARTÍN, J. F., “Inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, Notarios y Registradores (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/inmatriculacion-por-el-articulo-205-de-la-ley-hipotecaria/>, última consulta 8/3/2020).

⁶³ MERINO ESCARTÍN (“Inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, Notarios y Registradores (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/inmatriculacion-por-el-articulo-205-de-la-ley-hipotecaria/>, última consulta 8/3/2020) añade una quinta notificación no prevista en la LH: a los copropietarios en caso de que el objeto de la inmatriculación sea una cuota indivisa.

⁶⁴ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 926.

*indefensión*⁶⁵. Esta circunstancia ha sido criticada por parte de la doctrina, autores tales como MARTÍNEZ ESCRIBANO, al plantear que, dado que el art. 205 LH no contempla un trámite de oposición a terceros diferentes de la Administración, se produce una alteración de la protección constitucional del derecho a la propiedad, permitiendo el acceso al Registro con una merma de garantías para la protección de los derechos de terceros cuestionable⁶⁶.

4.3. PUBLICACIÓN DE EDICTOS.

El art. 205 LH contempla un último trámite de la inmatriculación por doble título público: la publicación de edictos en el BOE, que se hará constar mediante nota marginal de la inscripción⁶⁷. La finalidad de esta nota al margen es meramente informativa, es decir, consiste en dotar de una mayor difusión a la inmatriculación, pero no implica ningún tipo de reserva de rango o prioridad registral⁶⁸. Por otra parte, el Registrador utilizará el servicio en línea para la creación de las alertas específicas a que se refiere la regla séptima del apartado 2 del artículo 203 LH. Se trata de un servicio libre, público y gratuito, que facilita la accesibilidad a la información jurídica sobre el territorio⁶⁹. En lo que se refiere al contenido de los edictos, así como de las notificaciones, la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 señala lo siguiente:

“En toda notificación personal o edicto que el registrador haya de remitir o publicar conforme lo dispuesto en la ley, en los casos de inscripción de delimitaciones geográficas de fincas, además de otros extremos pertinentes, el registrador insertará, con valor de certificación, un enlace al correspondiente

⁶⁵ Resolución de 20 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

⁶⁶ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., “La inmatriculación por doble título público”, 2018, p. 283.

⁶⁷ A diferencia de lo que ocurre con las notificaciones, la regulación en materia de publicación de edictos es idéntica para la inmatriculación por doble título como para el expediente de dominio. Vid. GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 929.

⁶⁸ Id.

⁶⁹ FENECH RAMOS, J., “Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2017, núm. 761, p. 1309.

recinto geográfico en el visor público de alertas geográficas registrales. A través del citado visor, una vez seleccionando el recinto afectado por la alerta correspondiente, se mostrará el procedimiento que afecta a esta finca, el Registro y número de asiento de presentación correspondiente, el Código Único de Finca, en su caso, así como el contenido de la comunicación o edicto publicado en el BOE”.

5. REGLAS ESPECIALES.

En este punto vamos a señalar brevemente algunas reglas especiales que deben aplicarse, según el caso, en el procedimiento inmatriculador regulado en el art. 205 LH. En ese sentido, lo cierto es que en todos los supuestos de inmatriculación deberá tomarse en consideración la legislación especial que resulte de aplicación. Así pues, los principales supuestos respecto de los cuales existe legislación especial aplicable son los siguientes:

A) **Montes públicos.** El art 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, exige informe favorable en la inmatriculación de un monte o de finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales. En concreto, dispone el apartado primero del art. 22 lo siguiente:

“Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma”.

B) **Fincas en zona de protección marítimo-terrestre.** En este caso, debe acreditarse la no invasión del dominio público por certificación del Servicio de Costas. En ese sentido, de acuerdo con el art. 15.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, *“Cuando se trate de inmatricular en el Registro de la Propiedad fincas situadas en la zona de servidumbre de protección a que se refiere el artículo 23, en la descripción de aquéllas se precisará si lindan o no con el dominio público marítimo-terrestre. En caso afirmativo no podrá practicarse la*

inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público”.

También se pronunció la dirección General de los Registros y del Notariado respecto de los dos casos anteriores, en su Resolución de 30 de junio de 2017, al establecer que *“con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público”.*

C) Viviendas.

Según la RDGRN de 6 de julio de 2005, para inmatricular una vivienda, se debe partir de la fecha de la edificación. Siendo dicha fecha anterior a la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, será suficiente con acreditar - *“por cualquier medio”*, según la RDGRN de 17 de junio de 1993 -que su construcción es efectivamente anterior - ya que ésta fue, en su artículo 25.2, la primera norma que exigió a notarios y registradores la exigencia de licencia para autorizar e inscribir escrituras de declaraciones de obra nueva -. Por el contrario, tratándose de viviendas cuya fecha de edificación sea posterior a la Ley de 1990, se deben cumplir los dos requisitos siguientes:

- Justificar que no cabe respecto de la misma dictar medidas de restablecimiento de tal legalidad. Concretamente, dicen los artículos 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, que:

“Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos:

a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación”.

Además, *“Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los artículos 48.2 y 52, párrafo a), inciso segundo, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación”.*

- Justificar que se ajusta a la legalidad urbanística, concretamente, al artículo 19 de la Ley del Suelo de 2007, que regula la declaración de obra nueva terminada y obra nueva en construcción, precepto que, por su complejidad, analizamos más detalladamente, analizando conjuntamente dichas dos clases con sus requisitos, como exige el programa.

6. LOS EFECTOS DE LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO PÚBLICO DEL ART. 205 LH.

La inmatriculación no cuenta con el soporte de una titularidad registral previa y, por ello, produce efectos más limitados que las sucesivas inscripciones que se practican en el folio real⁷⁰. Concretamente, los efectos de la inmatriculación se regulan en el artículo 207 LH, que establece una suspensión de los efectos protectores del artículo 34 LH durante dos años. El precepto citado será de aplicación no solo a la inmatriculación practicada por la vía del artículo 205 LH, sino también a otros procedimientos inmatriculadores – con excepción

⁷⁰ CURIEL LORENTE, F.; *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001. p. 147.

del expediente de dominio a que se refiere el artículo 206 LH, en cuyo caso, no se prevé limitación alguna de los efectos del artículo 34 LH⁷¹ –.

6.1. LOS EFECTOS PROTECTORES DISPENSADOS DE ACUERDO CON EL ART. 207 LH.

El art. 207 LH hace referencia a los efectos que producen los diferentes medios de inmatriculación que se regulan en la Ley Hipotecaria⁷². En concreto, dispone el art. 207 LH: *“Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación”*. La Sentencia del Tribunal Supremo 5/2010, de 22 de enero de 2010, reafirma la suspensión de efectos prevista en el art 207 LH, al disponer que *“es de lógica incuestionable que no puede atribuirse mejor condición a los títulos intabulados con el procedimiento excepcional del artículo 205 de la Ley Hipotecaria que a los que lo fueron por procedimientos ordinarios, pues, como dice la doctrina científica, el artículo 207, es un resorte cautelar que emplea la Ley por la desconfianza que entraña aquel procedimiento excepcional, y prueba de ello es que el lapso carencial establecido en el precepto sólo atañe a los regulados por los artículos 205 y 206 del mismo texto, y como quiera que los demandados son los inmatriculantes, no pueden verse protegidos por el principio de fe pública registral”*. En consecuencia, la previsión del art. 207 LH se fundamenta en la desconfianza que producen los medios inmatriculadores a que se refiere dicho precepto (entre ellos, la inmatriculación por doble título del art. 205 LH), como se

⁷¹ GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016, p. 803.

⁷² Se puede afirmar que, de los diferentes medios regulados en la ley, únicamente produce plenos efectos desde el momento inicial el expediente de dominio. Así, el tercero que adquiera del titular registral tras la inmatriculación quedara protegido por el art. 34 LH si se cumplen los requisitos que establece dicho precepto.

desprende de las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1992 y de 15 de enero de 2001.

Respecto de **a quién se protege** en el art. 207 LH, en efecto, el precepto citado suspende durante dos años los efectos del artículo 34 LH respecto de la inmatriculación practicada por doble título del artículo 205 LH: *“los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha”* (la de la inmatriculación). El texto original de 1946 hacía referencia a un tercero respecto del cual se suspenderían los efectos protectores, al disponer que *“la inscripción de inmatriculación (...) no surtirá efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha”*. La doctrina ha discutido acerca de quién es el tercero respecto del cual se produce la suspensión de efectos. Según HERRERO OVIEDO, *“el tercero del artículo 207 LH es el sujeto que ostentaba el derecho de propiedad antes de que se produjera la inmatriculación, es decir, el verdadero propietario que no hizo constar oportunamente su derecho en el Registro de la Propiedad”*⁷³. Es cierto que el art. 207 LH tiene por objeto la protección del verdadero propietario frente a una inmatriculación realizada por medios poco seguros por quien no es propietario. Sin embargo, el tercero a que se refiere el art. 207 LH sólo puede ser el tercero hipotecario que ha adquirido, directa o indirectamente, del inmatriculante de la finca, así como los derechohabientes sucesivos de ese tercero hipotecario⁷⁴. Esta última sería la interpretación correcta, ya que, precisamente, ante la inseguridad del procedimiento inmatriculador regulado en el art. 205 LH, por su parte, el art. 207 LH impide el juego de la fe pública registral de los posibles adquirientes durante dos años. Destaca DÍEZ-PICAZO que se establece un plazo de *vacatio* de los efectos de la inscripción en relación con la

⁷³ HERRERO OVIEDO, M.; *La inmatriculación por título público: procedimiento y efectos*, Dykinson, Madrid, 2006, p.489.

⁷⁴ ROCA SASTRE, R.M., Y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*. Tomo II, Bosch Casa Editorial, 8ª Edición, Barcelona, 1995, pp. 530-531 (citado por JIMÉNEZ PARÍS, T. A.; *El tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005, p. 282).

posible fe pública registral⁷⁵. Es inexacto pensar que el transcurso de los dos años deviene inatacable y definitiva la posición del inmatriculante. Lo que el art. 207 LH quiere decir es que, solo a partir de los dos años, el adquirente del inmatriculante que reúna todos los requisitos del artículo 34 LH podrá quedar protegido por la fe pública registral. En ese sentido, de acuerdo con la STS de 21 de enero de 1992, *“lo que quiere decir el artículo 207 de la Ley Hipotecaria es que el adquirente del inmatriculante, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no queda protegido hasta transcurridos dos años de la inscripción primaria, pues, así cabe hacerlo de acuerdo con la doctrina científica y por interpretación sistemática del Ordenamiento Jurídico; y ello por la razón de que la fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria), para poder operar, exige adquirir, en forma onerosa, del titular inscrito con facultades para transmitir el dominio o derecho real de que se trate, y es de lógica incuestionable que no puede atribuirse mejor condición a los títulos intabulados con el procedimiento excepcional del artículo 205 de la Ley Hipotecaria que a los que lo fueron por procedimientos ordinarios, pues, como dice la doctrina científica, el artículo 207, es un resorte cautelar que emplea la Ley por la desconfianza que entraña aquel procedimiento excepcional, y prueba de ello es que el lapso carencial establecido en el precepto sólo atañe a los regulados por los artículos 205 y 206 del mismo texto, y como quiera que los demandados son los inmatriculantes, no pueden verse protegidos por el principio de fe pública registral”*.

En consecuencia, quien adquiere del inmatriculante, aunque sea un tercero del artículo 34 LH, no podrá ser mantenido en su adquisición si esta se verifica en el plazo de dos años. Lo mismo se aplicará a cualquier otro adquirente que durante este plazo adquiera del tercero hipotecario. Así pues, si durante ese tiempo, el propietario real reivindica la finca inmatriculada y adquirida por el tercero, debe prevalecer el derecho del *verus dominus* y de sus causahabientes. En ese sentido, el artículo 207 LH pretende resolver los conflictos entre el tercero protegido por el art. 34 LH y el verdadero propietario, al cual se protege mediante la suspensión temporal de la eficacia de la

⁷⁵ DÍEZ-PICAZO, L.; *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Thomsom-Civitas, 5ª Edición, Pamplona, 2008, p. 411.

inscripción. Por su parte, los inmatriculantes no quedan protegidos ni antes ni después de los dos años⁷⁶. En ese sentido, el inmatriculante no puede considerarse en ningún caso como tercero hipotecario, ya que no adquiere su derecho de *“persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo”*, en alusión al propio art. 34 LH.

En definitiva, el **efecto principal** del art. 207 LH es la suspensión durante dos años de la posible eficacia de la fe pública registral, frente al verdadero propietario, de toda adquisición que realice un tercero respecto del inmatriculante o los sucesivos adquirientes de éste.

Finalmente, respecto del **cómputo del plazo de dos años** de suspensión, el art. 207 LH se limita a utilizar la expresión *“desde su fecha”*, entendiendo por la la de su propia inmatriculación. Las dudas aparecen a raíz de la lectura del art. 298 RH, en relación con los efectos de los edictos. En ese sentido, la redacción del artículo 298 RH, tras la modificación efectuada por la entrada en vigor del Real Decreto 1867/1998, de 4 septiembre, establecía como condición necesaria de la inmatriculación la previa publicación del edicto. En consonancia con la referida redacción del art. 298 LH, *“hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos no se iniciará el cómputo del plazo de suspensión de los efectos de la inscripción a que se refiere el artículo 207 de la Ley”*, es decir, el inicio de la fecha del cómputo del plazo de dos años pasa a ser la de la nota marginal que acredite la publicación del edicto. Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 anuló la parte anteriormente indicada de la redacción del artículo 298 LH tras la modificación de 1998, al afirmar que *“Mientras en la regulación anterior se preveía que « si no presentase el edicto en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción, se cancelará ésta de oficio por nota marginal», con la nueva redacción del precepto la consecuencia de tal defecto es que no se inicia el cómputo del plazo de suspensión de los efectos de la inscripción a que se refiere el artículo 207 de la Ley, con lo que se permite la subsistencia indefinidamente de la inscripción aun no habiéndose cumplido con el requisito de la publicación de los edictos exigido*

⁷⁶ Según la Sentencia del Tribunal Supremo 5/2010, de 22 de enero de 2010, *“los inmatriculantes no pueden verse protegidos por el principio de fe pública registral”*.

por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de modo que, si bien quedan en suspenso los efectos del principio de fe pública registral (artículo 207), surte otros efectos como el de legitimación previsto en el artículo 38 de esta misma Ley, y además el párrafo segundo del artículo 298.4 del Reglamento Hipotecario viene a suspender así los efectos de la inscripción durante un plazo incierto («hasta que no conste registralmente la publicación de los edictos») en contra del precepto categórico del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, según el cual las inmatriculaciones practicadas con arreglo al artículo 205 de la propia Ley surtirán efectos frente a terceros una vez transcurridos dos años desde su fecha, por lo que los párrafos primero y segundo del apartado cuarto del artículo 298 del Reglamento Hipotecario reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, al igual que los párrafos quinto y sexto del apartado primero del mismo artículo, deben ser declarado nulos de pleno derecho”.

Con la anulación de los dos primeros párrafos del art. 298.4 LH, hemos de considerar que reviven los párrafos 6º y 7º del art. 298. Quinto LH anterior a la entrada en vigor del Real Decreto 1867/1998. En consecuencia, debe entenderse que la inmatriculación se practicará con anterioridad a la constancia de la publicación del edicto. En ese sentido, el cómputo del plazo de dos años comienza a partir de la nota marginal de la publicación del edicto, retrotrayendo el día inicial del plazo a la fecha en que se haya practicado la inmatriculación, debiendo entenderse que esta fecha es la de la inmatriculación misma y no la del asiento de presentación⁷⁷. Ello significa que, aunque quedan en suspenso los efectos de la fe pública registral, cuyo cómputo no se puede iniciar hasta la publicación del edicto, la inmatriculación sí surte efectos como el de legitimación registral previsto en el art. 38 LH⁷⁸.

⁷⁷ HERRERO OVIEDO, M.; *La inmatriculación por título público: procedimiento y efectos*, Dykinson, Madrid, 2006, p. 500.

⁷⁸ Según FANDOS PONS consiste en la presunción iuris tantum de que lo inscrito existe y pertenece a su titular registral en la forma determinada en el Registro de la Propiedad. Esta definición tradicional debe completarse, tras ley 13/2015, con la extensión de la tutela del Registro a las circunstancias de hecho de la finca.

7. CONCLUSIONES.

1ª. La inmatriculación por doble título público se regula en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Esta materia ha sufrido profundas modificaciones como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria. El precepto anterior queda complementado por los artículos 298-302 del Reglamento Hipotecario.

2ª. La enunciada reforma de la Ley Hipotecaria acometida a través de la Ley 13/2015 no ha provocado reforma alguna de los preceptos reglamentarios, manteniendo su redacción original. No obstante, la Disposición Derogatoria única de la Ley 13/2015 establece la derogación tácita de los preceptos reglamentarios en cuanto contravengan lo dispuesto en la nueva redacción legal.

3ª. La Ley Hipotecaria de 1861 establece una regulación del procedimiento inmatriculador como una excepción al requisito de la previa inscripción (tracto sucesivo) e introduce el sistema de fechas tope respecto de la antigüedad del título. La reforma de 1869 cambió el requisito de antigüedad del título por el de la antigüedad de la adquisición del derecho por parte del transmitente e introduce propiamente sistema de doble titulación. La Ley Hipotecaria de 1934 termina con la corriente de fechas tope, establece un sistema de publicación de edictos e impone como requisito que la primera inscripción se realizara necesariamente por virtud de título público. Tras la reforma de 1944-46 se consideró el fenómeno inmatriculador como un medio inmatriculador propiamente, más que como una excepción al tracto sucesivo. Finalmente, la Ley 13/2015 ha dado al artículo 205 de la Ley Hipotecaria su redacción original.

4ª. La regulación de este medio inmatriculador inmediatamente anterior a la reforma de 2015 se caracterizaba por la exigencia un único título público, el título propiamente inmatriculador, de fecha más reciente. En cuanto al título previo de adquisición, se admitiría cualquier tipo de documento fehaciente – no necesariamente título público -; además, el título previo debía ser

FANDOS PONS, P.; *“Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2018, núm. 768, p. 1896.

necesariamente anterior, pero no se exigía ningún tope respecto de su fecha. Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, ambos títulos deben ser públicos. Además, se establece como imperativo el transcurso de, al menos, un año, entre ambos títulos.

5ª. El procedimiento inmatriculatorio regulado en el art. 205 LH permite la inscripción de que no hayan sido previamente inscritas en favor de persona alguna. De esta forma, el legislador pretende evitar por todos los medios la indeseable doble inmatriculación.

6ª. El actual artículo 205 LH exige que ambos títulos tengan necesariamente carácter público. En ese sentido, se trata de reforzar el principio hipotecario de legalidad, que exige la veracidad y exactitud de todos aquellos documentos que accedan al Registro de la Propiedad. Por su parte, el título inmatriculador, además de público, también ha de ser un título traslativo de dominio. De esta forma se consigue también la consolidación del dominio, esto es, se incrementa la certeza de que el inmatriculante es el *verus dominus* de la finca que se inmatricula. En el caso del título público previo, no ha de ser necesariamente un título adquisitivo, sino que se admiten también aquellos que sean meramente declarativos o especificativos.

7ª. A pesar de la exigencia legal de que título previo sea título público, la DGSJyFP ha flexibilizado alguno de los criterios introducidos en la reforma de 2015. En ese sentido, el Centro Directivo ha declarado la admisibilidad del acta notarial de notoriedad como título acreditativo, con lo que se podría llegar a probar la previa adquisición de la finca mediante un documento privado.

8ª. La Ley 13/2015 ha introducido un requisito temporal, de modo que se exige la diferencia de antigüedad de un año entre los dos títulos públicos. La finalidad de esta exigencia es evitar la elaboración de títulos ad hoc.

9ª. El cómputo el plazo mínimo de un año se inicia en la fecha de la previa adquisición documentada en el primer título, y se extiende hasta la fecha del otorgamiento del título público posterior.

10ª. Se exige la identidad entre el título inmatriculador y el título adquisitivo previo, “*a juicio del registrador*”. De este modo, se concede cierta flexibilidad y margen de apreciación al Registrador en su calificación.

11ª. Se exige también la identidad entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica. El objeto de este requisito de identidad no es sino que la finca inmatriculada por la vía del art. 205 LH nazca ya a su vida registral plenamente coordinada, desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral. Además, el art. 205 LH exige ahora identidad “*en todo caso*”, esto es, se precisa de una concomitancia total entre ambas descripciones.

12ª. La negativa del Registrador a practicar la inmatriculación pretendida por la vía del art. 205 LH concede dos posibilidades al legitimado para ello: si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral, podrá recurrir judicialmente ante los juzgados de la capital de provincia en que se encuentra sito el inmueble; y si lo que busca es lograr la concordancia entre el registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, podrá acudir a la vía del art. 198 RH.

13ª. En su caso, una vez practicada la inscripción, el art. 205 LH establece dos tramites posteriores: un sistema de notificaciones y la publicación de edictos.

14ª. La inmatriculación del art. 205 LH no cuenta con el soporte de una titularidad registral previa y, por ello, produce efectos más limitados. Concretamente, los efectos de la inmatriculación se regulan en el artículo 207 LH, que establece una suspensión de los efectos protectores del artículo 34 LH durante dos años. En definitiva, el efecto principal del art. 207 LH es la suspensión durante dos años de la posible eficacia de la fe pública registral, frente al verdadero propietario, de toda adquisición que realice un tercero respecto del inmatriculante o los sucesivos adquirentes de éste.

15ª. La doctrina ha destacado las escasas garantías de este procedimiento, pudiendo dar lugar a dobles inmatriculaciones, enajenaciones ficticias y estafas. En la actualidad, esta debilidad jurídica se ha superado al suprimirse los supuestos especiales regulados en el Reglamento Hipotecario, y al exigirse la conexión catastral. Ese refuerzo se ha visto incrementado con la reforma de 2015, que trata de poner solución a algunas cuestiones controvertidas.

16ª. En los supuestos de inscripción no constitutiva y obligatoria, es indispensable que el ordenamiento jurídico establezca trámites ágiles que no

desincentiven la inmatriculación y las sucesivas inmatriculaciones. Sea como fuere, es necesario garantizar siempre la protección del tráfico inmobiliario, y precisamente en ese aspecto el Registro de la Propiedad español se ha situado entre los más eficientes del mundo.

8. BIBLIOGRAFÍA.

OBRAS DOCTRINALES

ALONSO FERNÁNDEZ; “La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1945, núm. 204, pp. 306- 317.

BARRERO RODRÍGUEZ, C.; *La protección de los interesados en los procedimientos registrales*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2005.

CAMPUZANO Y HORMA, F.; *Principios generales de Derecho inmobiliario y legislación hipotecaria*, Editorial Reus, 1925.

CURIEL LORENTE, F.; *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001.

DÍEZ-PICAZO, L.; *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Thomsom-Civitas, 5ª Edición, Pamplona, 2008.

DÍAZ FRAILE, J.M.; “Exégesis de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, en materia de inscripción de representaciones gráficas”, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, 2015, núm. 23, pp. 859-906.

FANDOS PONS, P.; “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, núm. 768, pp. 1893-1937.

- FANDOS PONS, P.; “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2019, núm. 773, pp. 1249- 1297.
- FENECH RAMOS, J.; “Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2017, núm. 761, pp. 1291- 1330.
- GARCÍA GARCÍA, J.M.; *La finca registral y el catastro. Inmatriculación, obra nueva, reanudación de tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Civitas, Madrid, 2016.
- HERRERO OVIEDO, M.; *La inmatriculación por título público: procedimiento y efectos*, Dykinson, Madrid, 2006.
- JIMÉNEZ PARÍS, T. A.; *El tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005, Capítulo II.
- MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.; “La inmatriculación por doble título público”, 2018
- NIETO ALONSO, A.; “El acta notarial de notoriedad: la conveniencia de su revitalización en el tráfico jurídico. Algunas de sus aplicaciones frecuentes y relevantes”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, núm. 770, pp. 3003-3069.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.; *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001.
- PUYAL SANZ, P.: *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.
- RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G.; “La inmatriculación en virtud de título público tras la reforma de la Ley 13/2015: análisis crítico”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 760, 2017, pp. 976 – 989.
- SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.; *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 6ª Edición, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019.

RECURSOS DE INTERNET

LLOPIS, J. C.; “La inmatriculación por doble título tras la Ley 13/2015”, Notaría Llopis, (disponible en <http://www.notariallopis.es/blog/i/1323/73/la-inmatriculacion-por-doble-titulo-tras-la-ley-13-2015>, última consulta 19/03/2020).

MARIÑO PARDO, F.; “La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, Iuris Prudente (disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/07/la-inmatriculacion-mediante-doble.html>, última consulta 29/02/2020).

MERINO ESCARTÍN, J. F.; “Inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, Notarios y Registradores (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/inmatriculacion-por-el-articulo-205-de-la-ley-hipotecaria/>, última consulta 8/3/2020).

RENTERÍA AROCENA, A.; “La Ley 13/2015, de 24 de junio: tres años de vigencia”, Notarios y Registradores (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>, última consulta 15/03/2020)

“La legislación hipotecaria en España. La Ley de 8 de febrero de 1861. Génesis de la misma; trabajos preparatorios; principios que la inspiran. Reforma de 1869. Reforma de 1909”. Disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-3-hipotecario-registros-la-ley-de-8-de-febrero-de-1861/>

“El título público adquisitivo; examen del artículo 205 de la Ley. Su evolución y valoración crítica. Actas de notoriedad complementarias. La inmatriculación y el catastro”. Disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-31-hipotecario-registros/>

“Las declaraciones de obra nueva. Modalidades y requisitos. Las actas de finalización de obra”. Disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/opositores/REVISADOS/27-HIPOTECARIO-NOTARIAS.htm>

<https://www.laramorenoabogado.com/inmatriculacion-por-doble-titulo>

<https://practicos-vlex.es/vid/inmatriculacion-concepto-efectos-602042666>

<https://www.infoderechocivil.es/2015/01/procedimientos-inmatriculacion-fincas.html#:~:text=La%20inmatriculaci%C3%B3n%20consiste%20en%20matri%20cular,%20que%20ser%C3%A1%20de%20dominio>

<https://revistas.comillas.edu/index.php/revistaicade/article/download/14901/13887?inline=1>

JURISPRUDENCIA

Referencias jurisprudenciales

Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 1963

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 1986

Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1987

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 1988

Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1992

Sentencia del tribunal Supremo de 15 de enero de 2001.

Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.

Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2007

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2008

Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de enero de 2010

Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 2013

**Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado
(actualmente, la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública).**

- Resolución de la DGRN de 30 de octubre de 1984.
- Resolución de la DGRN de 17 de junio de 1993.
- Resolución de la DGRN de 5 de octubre de 2004.
- Resolución de la DGRN de 6 de julio de 2005.
- Resolución de la DGRN de 5 de octubre de 2007.
- Resolución de la DGRN de 23 de enero de 2012.
- Resolución de la DGRN de 28 de junio de 2012.
- Resolución de la DGRN de 17 de julio de 2012.
- Resolución de la DGRN de 12 de febrero de 2013.
- Resolución de la DGRN de 23 de junio de 2013.
- Resolución de la DGRN de 6 de septiembre de 2013.
- Resolución de la DGRN de 31 de enero de 2014.
- Resolución de la DGRN de 4 de agosto de 2014.
- Resolución de la DGRN de 15 de diciembre de 2014.
- Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015.
- Resolución de la DGRN de 19 de noviembre de 2015
- Resolución de la DGRN de 19 de diciembre de 2015.
- Resolución de la DGRN de 21 de abril de 2016.
- Resolución de la DGRN de 4 de mayo de 2016.
- Resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016.
- Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016.
- Resolución de la DGRN de 1 de julio de 2016.
- Resolución de la DGRN de 14 de noviembre de 2016.
- Resolución de la DGRN de 24 de enero de 2017.

Resolución de la DGRN de 7 de abril de 2017.

Resolución de la DGRN de 1 de junio de 2017.

Resolución de la DGRN de 30 de junio de 2017.

Resolución de la DGRN de 22 de septiembre de 2017.

Resolución de la DGRN de 29 de septiembre de 2017.

Resolución de la DGRN de 10 de octubre de 2017.

Resolución de la DGRN de 16 de noviembre de 2017.

Resolución de la DGRN de 16 de enero de 2018.

Resolución de la DGRN de 1 de marzo de 2018.

Resolución de la DGRN de 18 de abril de 2018.

Resolución de la DGRN de 16 de julio de 2018.

Resolución de la DGRN de 25 de julio de 2018.

Resolución de la DGRN de 27 de julio de 2018.

Resolución de la DGRN de 5 de septiembre de 2018.

Resolución de la DGRN de 13 de septiembre de 2018.

Resolución de la DGRN de 18 de septiembre de 2018

Resolución de la DGRN de 28 de septiembre de 2018.

Resolución de la DGRN de 8 de octubre de 2018.

Resolución de la DGRN de 31 de octubre de 2018.

Resolución de la DGRN de 7 de noviembre de 2018.

Resolución de la DGRN de 19 de diciembre de 2019.

Resolución de la DGRN de 21 de enero de 2020.

Resolución de la DGRN de 20 de mayo de 2021.

Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015.

Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 29 de octubre de 2015.

Legislación

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE núm. 206, de 25/07/1889).

Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (BOE núm. 189, de 07/07/1944).

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE núm. 58, de 27/02/1946).

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE núm. 106, de 16/04/1947).

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 31 de diciembre de 1996).

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE núm. 58, de 08/03/2004).

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE núm. 151, de 25/06/2015).

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE núm. 236, de 02/10/2015).

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.