**TEMA 26 HIPOTECARIO**

**Concordancia entre el registro y la realidad jurídica**

La inscripción en nuestro sistema es normalmente declarativa (y no convalidante, 33 LH) y voluntaria, lo que permite distinguir entre Registro y "realidad jurídica extrarregistral".

**39 LH** ***Por inexactitud del Registro se entiende todo DESACUERDO que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral***.

La doctrina distingue entre inexactitud (que sólo afecta a la titularidad jurídica) y discordancia (además de los aspectos de derecho, alude a los de hecho)

**198 LH** (desjudicialización ex Ley 24 junio 2015, de reforma de la LH y del TRLey Catastro) ***La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes PROCEDIMIENTOS:***

***La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.***

**9 LH *Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.***

***Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.***

***El deslinde registral de la finca.***

***La rectificación de su descripción.***

***La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.***

***La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.***

***Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.***

***El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.***

***El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.***

***El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.***

***Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse*** *cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.*

***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.***

**Apertura de folio registral: la inmatriculación de fincas. Concepto y naturaleza**

La APERTURA de folio registral es la operación registral de asignación de *UN* folio o registro particular a una finca. **243 LH:** *El RP se llevará abriendo UNO particular a cada finca* en el libro correspondiente.

Excepcionalmente, por razones de claridad, se admite un sistema de **PLURALIDAD DE FOLIO REGISTRAL** (matriz y de referencia), vg: PH, 68 RH o fincas que atraviesan varios Registros, Ayuntamientos o Secciones.

La INMATRICULACIÓN es “el ingreso de una finca en el Registro realizado en virtud de una primera *inscripción* de su dominio a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos; se abre folio o registro particular a la finca en cuestión, surtiendo efectos específicos” (GOMEZ GÁLLIGO).

**7 LH**  ***La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de DOMINIO y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley.***

***El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento.***

“**dominio**” La DGRN admite la inmatriculación sólo de

La nuda propiedad(R 6 Febrero 2014)

El dominio directo o útil (377 RH)

Cuotas o participaciones indivisas en el condominio (278 RH)

**8 LH** ***Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez UN número diferente y correlativo.***

***Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.***

**9 LH** ***El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla.***

**DISTINCIÓN**

Lo normal es que apertura e inmatriculación coincidan, pero:

Existen supuestos de apertura SIN inmatriculación: Agrupación/división/segregación

En ocasiones, la apertura de folio se hace por anotación preventiva (no constando previamente inmatriculada la finca):

AP de pretensión de inmatriculación (203.1.3ª LH) - Titular de dº real sobre finca no inmatriculada (203.2 LH)

Ap de suspensión de anotación de embargo (140.2 RH)

Ap de suspensión por defecto subsanable (aunque no está inscrita la finca, 170 RH)

La inmatriculación (inscripción primera) se distingue de las inscripciones *posteriores*:

**Sustantivamente (**207 LH) ***Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.°, 2.°, 3.° y 4.° 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.***

SÍ, sí se produce mediante expediente de dominio (203 LH) o en virtud de sentencia (204.5º LH)

**Formalmente,** porque describe íntegramente la finca (9 LH y 51 RH), mientras que las posteriores sólo reflejan las modificaciones que resulten del título.

**LOS Medios inmatriculadores**

Para favorecer la inscripción, la Ley 1861 admitió pluralidad de medios de inmatriculación. La **reforma de 1944** inicia un criterio restrictivo:

Redujo los medios inmatriculadores a tres, eliminando todos los medios inmatriculadores basados en la posesión.

Limita los efectos de la inmatriculación, cualquiera que fuese el medio, durante un plazo de dos años.

El **TR 1946** no introdujo ninguna novedad en cuanto a los medios inmatriculadores pero sí en cuanto a sus efectos (la suspensión de efectos de la fe pública registral queda referida solo a determinadas inmatriculaciones).

La **REFORMA 13/2015**, aparte desjudicializar y regular con extremo detalle la materia (derogando así íntegramente el Título VI del RH, según la RDGRN 19 Noviembre 2015):

**¥ Amplía los medios inmatriculadores** recogidos en la LH: expediente de dominio (203), procedimientos del 204, doble título (205) y el certificado del 206.

**204 LH** (REMISION en los demás) ***Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:***

***1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de TRANSFORMACIÓN O EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.***

***2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de CONCENTRACIÓN PARCELARIA.***

***3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de EXPROPIACIÓN FORZOSA.***

***4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de DESLINDE.***

***5.º 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.***

(EN SU CASO) ***el Registrador remitirá*** *por medios electrónicos* ***a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada****...*

*Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el* ***EDICTO*** *a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior.*

La enumeración de la LH sigue sin ser exhaustiva, vg:

Registros destruidos (Ley 15 agosto 1873)

Los títulos de concesiones administrativas (31, 60 y ss RH)

**¥ La limitación del art 207 se refiere ahora** a “los efectos protectores dispensados por el art 34 LH“, por lo que ya no se puede decir que se proteja al inmatriculante (PÉREZ RAMOS).

El nuevo art 207 LH parece optar por la tesis monista, superando la doctrina “dualista” de las importantísimas STS 5 de marzo y 7 septiembre 2007. Estas sentencias, unificando doctrina en materia de doble venta, distinguir entre la protección al tercero del 34 LH (cuando la finca SI estaba inscrita en el RP a nombre del doble vendedor) y del 32 LH (cuando la finca objeto de la doble venta NO estuviese inscrita en el RP, el inmatriculante quedaría protegido transcurridos dos años).

**El expediente de dominio y sus distintas finalidades**

Es un procedimiento mediante el cual el Notario provee al propietario de un título supletorio para

el deslinde (200), la rectificación de descripción/superficie/linderos (201), la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (208) o la subsanación de su doble o múltiple inmatriculación (209)de una finca registral

su inmatriculación (203).

Es un procedimiento de jurisdicción voluntaria (sin contienda interpartes), ***quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble*** (203.8 LH)

**su tramitación en relación con la inmatriculación**

203 LH ***El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas*** *que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna* ***se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:***

***Primera. El expediente deberá tramitarse ante NOTARIO HÁBIL para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito.***

***Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos*** *notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes.*

*Podrá instruirse* ***un solo expediente para varias fincas siempre que*** *las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.*

***Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante SOLICITUD*** *por escrito del titular dominical de la finca en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:*

***a) Título de propiedad de la finca*** *que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente,* ***junto con certificación catastral descriptiva y gráfica*** *de la parcela o parcelas catastrales,* ***que se corresponda****n**con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.*

***b)*** *Relación de los* ***datos*** *registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan* ***para localizar las fincas registrales y*** *parcelas* ***catastrales colindantes****. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.*

***c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca****, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.*

***d)*** *Deberá identificarse también a los* ***poseedores de la finca*** *que se pretende inmatricular* ***y*** *al* ***arrendatario de ella, si se trata de vivienda.***

***Tercera. El Notario levantará ACTA a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.***

***El Registrador****, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático,* ***expedirá en el plazo de quince días CERTIFICACIÓN ACREDITATIVA DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LA FINCA, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:***

***a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.***

***b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.***

***c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.***

***En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando*** *suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes,* ***comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.***

*Del mismo modo,* ***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 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 anotación*** *solicitada,* ***notificando*** *su calificación* ***al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando*** *suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.*

*Cuarta. En otro caso,* ***EL REGISTRADOR PRACTICARÁ LA ANOTACIÓN SOLICITADA*** *y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.*

***La anotación****, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas,* ***tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días*** *de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.*

*Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación,* ***EL NOTARIO NOTIFICARÁ LA PRETENSIÓN DE INMATRICULACIÓN, en la forma prevenida reglamentariamente, A***

*todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten**interesados como* ***titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular,***

***a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos,***

***al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca****, así como*

***al Ayuntamiento*** *en que esté situada la finca* ***y a la Administración titular del dominio público*** *que pudiera verse afectado,*

***para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, INSERTARÁ un EDICTO*** *comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación* ***en el “Boletín Oficial del Estado”****, que lo publicará gratuitamente.* ***Potestativamente*** *el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto* ***en el tablón de anuncios del Ayuntamiento****, también de forma gratuita.* ***EN LA NOTIFICACIÓN SE HARÁ CONSTAR:***

*a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.*

*b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.*

*c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.*

*d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.*

*e)* ***Apercibimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.***

***Asimismo, notificará la solicitud****, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley,* ***a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas*** *en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.*

**Efectos**

***Sexta. CUALQUIER INTERESADO PODRÁ HACER ALEGACIONES ANTE EL NOTARIO Y APORTAR PRUEBAS ESCRITAS DE SU DERECHO DURANTE EL PLAZO DE UN MES.***

***Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de*** *la* ***causa*** *en que se funde****, el Notario dará por concluso el expediente*** *y archivará las actuaciones,* ***dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo*** *contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso,* ***LEVANTARÁ EL NOTARIO ACTA ACCEDIENDO A LA PRETENSIÓN DEL SOLICITANTE,*** *en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados,**y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.*

***En caso de calificación positiva por el REGISTRADOR****, éste* ***PROCEDERÁ A EXTENDER LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO,*** *cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.*

***La prioridad de las cargas o gravámenes****, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador,* ***se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica*** *que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos.* ***Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva*** *de cada uno,* ***hasta que por los Tribunales se decida*** *a cuál de ellos ha de darse preferencia.*

***Séptima. EL REGISTRADOR ORDENARÁ LA PUBLICACIÓN DE UN EDICTO QUE REFLEJE LOS DATOS DE LA FINCA O FINCAS QUE RESULTEN DEL EXPEDIENTE, ASÍ COMO SU TITULARIDAD Y CARGAS.*** *El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita* ***en el “Boletín Oficial del Estado”. La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada.*** *También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para* ***crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas*** *por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.*

***Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, NO PODRÁ INICIARSE OTRO PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.***

*Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los* ***RECURSOS previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente****, en defensa de su derecho al inmueble.*

*En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.*

*Fuera de tales casos,* ***SIEMPRE QUE SE ENTABLE JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, SE DARÁ INMEDIATAMENTE POR CONCLUSO EL EXPEDIENTE.***