**TEMA 27 HIPOTECARIO**

**EL TÍTULO PÚBLICO ADQUISITIVO:**

La REFORMA 13/2015, aparte desjudicializar y regular con extremo detalle la concordancia Registro-Realidad jurídica extrarregistral (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 PÚBLICO ADQUISITIVO (205) y el certificado del 206.

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 queda referida 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).

***Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en... 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...***

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).

Ahora se regulan por separado el expediente para rectificar la descripción/superficie o linderos de una finca y los previstos para su inmatriculación, sin perjuicio “en su caso” de su acumulación.

**198 LH** ***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:***

***3.º La rectificación de su descripción...***

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

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

***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.***

**EXAMEN DEL ARTÍCULO 205 DE LA LEY HIPOTECARIA**

***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 positivapor 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/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.*

“TRASLATIVOS” La RDGRN 1 julio 2016 admite el carácter de título inmatriculador de la extinción de condominio (en, entre otras, su resolución de 1 de julio de 2016.

En cualquier caso la DG es contraria a la creación artificial de títulos con el objetivo de producir una inmatriculación, extremo sujeto a la calificación del registrador con apoyo en las circunstancias del caso (ausencia de función económica, bajo coste fiscal, etc)

“ACREDITEN” La RDGRN 19 noviembre 2015 admite que se acredite el hecho y momento de la adquisición anterior mediante:

sentencia declarativa (título público no adquisitivo sino meramente declarativo)

**acta de notoriedad** (también título público) del art 209 Reglamento Notarial.

“UN AÑO”... en caso de herencia este plazo computa desde el fallecimiento del causante (no desde la escritura de partición, RDGRN).

“AMBOS TÍTULOS... EN TODO CASO” El artículo 205 concede margen de apreciación al Registrador a la hora de apreciar la coincidencia entre ambos títulos, NO en cambio *("en todo caso")* entre el título inmatriculador y la certificación catastral (RDGRN 12 mayo 2016):

A efectos de inmatriculación NO es admisible margen de diferencia del 10% de superficie (permitido a otros efectos, vg 201.3 LH) entre el título y el catastro.

La identidad requerida “en todo caso” ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, no a las edificaciones ubicados en su interior de ella ni tampoco a la identidad del titular catastral de la finca (ni colindantes).

“NOTIFICARÁ LA INMATRICULACIÓN REALIZADA” Aquí las notificaciones se practican con posterioridad a la inmatriculación (salvo a la Administración Pública por razón de la protección del dominio público), a diferencia de las notificaciones que el Notario practica (antes de la inmatriculación) durante la tramitación del expediente de dominio del 203 LH.

**EFECTOS** La inmatriculación por la vía del 205 LH queda sujeta a la limitación de efectos del 207 LH (REMISIÓN)

**IDEA DE LAS CERTIFICACIONES DE DOMINIO COMO MEDIO INMATRICULADOR**

Es un mecanismo para inmatricular privilegiado por la especial naturaleza de la Administración, aparte especiales supuestos (también de certificación admtva) del **204 LH**

***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...***

**206 LH**

*1.* ***Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes*** *de cualquiera de aquéllas* ***podrán inmatricular*** *los bienes de su titularidad,* ***mediante*** *la aportación de*

*su* ***TÍTULO*** *escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con*

***CERTIFICACIÓN administrativa*** *librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos,* ***ACREDITATIVA DE****l*

***acto, negocio o modo de su adquisición y***

***fecha del acuerdo*** *del órgano competente* ***para su inclusión en el inventario*** *correspondiente* ***o****, caso de no existir, fecha del acuerdo* ***de aprobación de la última actualización del inventario*** *de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de*

***su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino*** *en el primer caso* ***o su*** *eventual* ***afectación, adscripción o reserva****, en el segundo. Asimismo, las entidades referidas deberán aportar*

***certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales,***

***que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca*** *cuya inmatriculación se solicita* ***en la forma*** *establecida en la* ***letra b) del artículo 9.***

*Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una* ***representación gráfica georreferenciada alternativa****, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.*

*2. En todo caso,**será preciso que* ***EL REGISTRADOR COMPRUEBE LA FALTA DE PREVIA INMATRICULACIÓN DE TODO O PARTE DEL INMUEBLE****. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.*

*3.* ***Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el EDICTO*** *a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto,* ***incluido el sistema de ALERTAS.***

**NO ABORDAMOS el resto del artículo 206**, que permite la utilización de certificación admtva para:

*la* ***reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa***

*operaciones registrales de* ***agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación,*** *siempre que...*

**EFECTOS**. De nuevo resulta de aplicación a esta inmatriculación la suspensión de efectos del artículo 207 LH.

**LA INMATRICULACIÓN Y EL CATASTRO**

9 LH ... ***la inscripción contendrá las circunstancias siguientes... b) Siempre que se inmatricule una finca... la REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA que complete su descripción literaria...***

10.3 LH ***Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o ALTERNATIVA a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:***

***a) 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.***

Resulta que

En los procedimientos de los arts **203 y 205** NO existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral

En cambio, en muchos otros preceptos del Título VI, SÍ. Por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el **204** o el **206** (se admite expresamente tal representación alternativa).

***b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos...***

CONCLUSIÓN (RDGRN 5 mayo 2016): **si se pretende inmatricular conforme al artículo 203 ó 205 LH** una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, **lo procedente será obtener previamente**, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral (alteración catastral), **una nueva certificación catastral** descriptiva y gráfica que cumpla el requisito de IDENTIDAD (en cuanto a ubicación, delimitación y superficie; no mera correspondencia del art 9 LH –“se entenderá que existe correspondencia...”-) con la descripción contenida en el título inmatriculador

Sobre “IDENTIDAD”, destacar la doctrina ya citada de la RDGRN 12 mayo 2016:

A efectos de inmatriculación 203-205 LH NO es admisible margen de diferencia del 10% de superficie (permitido a otros efectos, vg 201.3 LH) entre el título y el catastro.

La identidad requerida “en todo caso” ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, no a las edificaciones ubicados en su interior de ella ni tampoco a la identidad del titular catastral de la finca (ni colindantes).