**TEMA 28 HIPOTECARIO**

**EXPEDIENTES PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO Y PARA RECTIFICAR LA DESCRIPCIÓN, SUPERFICIE O LINDEROS**

La REFORMA 13/2015 desjudicializa y regula con extremo detalle la concordancia Registro-Realidad jurídica extrarregistral (derogando así íntegramente el Título VI del RH, según la RDGRN 19 Noviembre 2015).

**198 LH**  ***La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante...***

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

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

***8° El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.***

***9.º 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...*

***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.***

**208 LH** ***La reanudación del tracto sucesivo interrumpido SE REALIZARÁ en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:***

***Primera. NO SE ENTENDERÁ producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos.*** *En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.*

“SE REALIZARÁ” Existen otros medios para lograr dicha reanudación (aparte la presentación del título/títulos intermedios):

206 LH

Juicio declarativo ordinario (en su caso, procedimiento judicial de rectificación de inexactitud registral del art 40.a LH)

Procedimientos especiales en materia urbanística (recogidos en el RD 1997 sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística)

“NO SE ENTENDERÁ”

Tampoco está roto el tracto cuando los promotores del expediente son los herederos del que compró al titular inscrito (RDGRN 19.04.2012, porque podrían demandar al titular inscrito y pedir la elevación a público 1279 Cc)

Sí está roto el tracto cuando se compra a un solo coheredero del titular registral (asumiendo que se hizo la partición o que el heredero había adquirido por compraventa o donación, RDGRN 24.03.2015).

En cuanto a la **rectificación de la descripción, superficie y linderos**, REMISIÓN tema 17 y procedimientos referidos en la RDGRN 17 de noviembre 2015(9, letra b, 199 y 201 LH). Destacamos ahora:

**9.b LH**  ***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...***

**199 LH** ***1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación*** *y delimitación gráfica y, a través de ello, sus* ***linderos y superficie****,* ***mediante*** *la aportación de la correspondiente* ***certificación catastral descriptiva y gráfica...***

***2.*** *Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada* ***alternativa****.*

**TRAMITACIÓN Y EFECTOS**

**208 LH**

Segunda. *La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo* ***203, con*** *las siguientes* ***especialidades:***

*1.ª Se iniciará el expediente mediante* ***ESCRITO****... al que deberán acompañarse*

*los* ***DOCUMENTOS prevenidos en la letra a) de la regla 2ª*** *del apartado 1 del 203.*

*2.ª ...junto con los* ***documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga*** *que justifiquen la adquisición* ***de los titulares intermedios*** *de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.*

*3.ª* ***Junto a los INTERESADOS*** *REFERIDOS EN LA* ***REGLA 5ª*** *del apartado 1**del artículo 203****, deberá ser CITADO EN TODO CASO quien aparezca****, según la última inscripción vigente,* ***como titular del dominio o derecho real*** *cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar* ***o... sus herederos...***

***4.ª*** *Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse* ***de modo personal.***

*La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.*

*Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.*

*Cuarta.* ***SI ALGUNO DE LOS CITADOS NO COMPARECIESE O, COMPARECIENDO, FORMULASE OPOSICIÓN, EL NOTARIO DARÁ POR CONCLUSAS LAS ACTUACIONES****, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente... En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.*

*Quinta.* ***NO PERJUDICARÁN AL TITULAR DE BUENA FE A CUYO FAVOR HUBIERAN SIDO PRACTICADAS LAS INSCRIPCIONES RESULTANTES DEL EXPEDIENTE*** *a que se refiere este artículo...* ***los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios*** *con el del solicitante...* ***no inscritos*** *en el Registro* ***con anterioridad.***

“**SI ALGUNO DE LOS CITADOS NO COMPARECIESE**” Para no hacer inviable este expediente, la RDGRN de 26 de abril de 2016 restringe dicha incomparecencia exclusivamente a los titulares registrales (o sus herederos) cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad.

En cambio la comparecencia con oposición la refiere a cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento.

***“*INTERESADOS REFERIDOS EN LA REGLA 5ª*”*** La doctrina critica que, para la reanudar el tracto sobre determinada finca, sea necesario “citar” (en realidad, “emplazar”) a los titulares de fincas colindantes.

**201 LH**

**1.** *El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las* ***reglas*** *prevenidas en el artículo* ***203, con*** *las siguientes* ***particularidades:***

*a)* ***PODRÁ PROMOVERLO el titular registral*** *de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio,* ***o de cualquier derecho real****,*

*mediante la* ***aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada,***

***asegurando*** *bajo su responsabilidad* ***que las diferencias*** *entre ambas* ***obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro*** *y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.*

*b) Asimismo deberá el interesado* ***expresar los datos*** *de que disponga sobre la identidad y domicilio* ***de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes*** *tanto registrales como catastrales****,***

***aportando, en todo caso,*** *la* ***certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o*** *fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar* ***representación gráfica georreferenciada*** *de la misma.*

*c)* ***NO SERÁ DE APLICACIÓN*** *al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla 2ª, los* ***apartados*** *d) y e) de la regla 5ª y el último párrafo de la regla 6ª* ***del artículo 203****. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado**a la rectificación cuya inscripción se solicita.*

*d)* ***En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa,*** *el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo* ***18*** *del texto refundido* ***de la Ley del Catastro*** *Inmobiliario.*

*e)* ***NO PODRÁ TRAMITARSE*** *el expediente regulado en los apartados anteriores* ***PARA la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde.*** *En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.*

***Si el Registrador****... albergare* ***dudas fundadas*** *sobre la posibilidad de que el expediente... encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a* ***suspender*** *la inscripción solicitada motivando...*

**2.***Podrá, no obstante, realizarse la* ***rectificación de la descripción*** *de cualquier finca,* ***SIN*** *necesidad de tramitación de* ***EXPEDIENTE, cuando se trate de alteración de***

***su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o***

***los datos que permitan su adecuada localización o identificación,*** *tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre,*

***siempre que****, en todos los casos,* ***la modificación se acredite*** *de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.*

**3. *Tampoco*** *será necesario tramitar el expediente de rectificación* ***para*** *la constatación de* ***diferencias de cabida*** *de la finca inscrita,* ***en los siguientes supuestos:***

*a)* ***Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que*** *de los datos descriptivos respectivos se desprenda la* ***plena coincidencia*** *entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.*

*b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada* ***no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.***

***En ambos casos será necesario que el Registrador****, en resolución motivada,* ***no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada****, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.* ***Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a*** *los titulares registrales de* ***las fincas colindantes.***

**IDEA DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN,**

*La* ***subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos*** *tendrá lugar* ***a través de expediente*** *que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:*

*Primera. Será competente para su tramitación y resolución el* ***REGISTRADOR DEL DISTRITO*** *hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada...*

*Segunda. El expediente* ***SE INICIARÁ DE OFICIO POR EL REGISTRADOR, O A INSTANCIA del titular registral de cualquier derecho inscrito****...*

*Tercera.* ***Si el Registrador****, una vez realizadas las investigaciones pertinentes...* ***apreciara*** *la* ***posibilidad de doble inmatriculación****, total o parcial,* ***NOTIFICARÁ*** *tal circunstancia* ***a los titulares de los derechos inscritos*** *en cada una de las fincas registrales* ***o a sus causahabientes****...* ***dejando constancia de ello mediante nota al margen*** *de la última inscripción de dominio... de cada uno de los historiales...*

*Cuarta.* ***Cuando****...* ***no puedan producirse perjuicios para terceros,*** *la contradicción se salvará* ***con el consentimiento de los interesados****, practicando* ***al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o CANCELACIÓN*** *del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante... nota al margen en el historial más antiguo.*

*Quinta.* ***Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden,*** *el Registrador* ***CONVOCARÁ A LOS INTERESADOS A FIN DE LOGRAR*** *el* ***ACUERDO*** *que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.*

*Sexta.* ***Si todos*** *comparecieran y unánimemente* ***convinieran*** *las rectificaciones...* ***el Registrador****, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas... procederá a* ***cancela****r el historial de la finca registral más moderna* ***y, en su caso, rectifica****r* ***la más antigua*** *en la forma acordada.*

*Séptima.* ***Si alguno de*** *los interesados* ***no compareciese o,*** *compareciendo,* ***formulase oposición****...* ***el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia*** *documental de dicho extremo y también* ***por nota al margen de la última inscripción de dominio*** *practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.*

*(Juicio declarativo / Recurso gubernativo...)*

*Octava.* ***Las NOTAS MARGINALES DE DOBLE INMATRICULACIÓN*** *practicadas en los folios de las fincas afectadas* ***caducarán a los seis meses*** *de su fecha,* ***salvo*** *que dentro de dicho plazo se practique* ***anotación preventiva... de demanda****...*

*2.* ***Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003****, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas...*

**DE LA INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE FINCAS NO INMATRICULADAS**

203.2 LH *El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas* ***podrá solicitar*** *(su)* ***inscripción ...******con sujeción a las reglas siguientes:***

*Primera.* ***Presentará su título en el RP en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca*** *o fincas afectadas,* ***solicitando*** *que se tome* ***ANOTACIÓN PREVENTIVA POR FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN.***

*Segunda.**Practicada la anotación,* ***EL REGISTRADOR REQUERIRÁ AL DUEÑO*** *para que,* ***en*** *el término de* ***veinte días*** *a contar desde el requerimiento,* ***inscriba su propiedad, bajo apercibimiento*** *de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera...*

*Tercera.* ***TRANSCURRIDO EL PLAZO DE VEINTE DÍAS, EL ANOTANTE PODRÁ PEDIR LA INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO.***

***Si no tuviera los documentos necesarios****, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos... que expidan copia...*

***En defecto de documentos o*** *cuando, siendo estos* ***defectuosos****, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.*

*Cuarta.* ***EL REGISTRADOR INSCRIBIRÁ EL DOMINIO****... y* ***convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real***(salvo que hubiera caducado)

**Y DEL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES**  **210 LH**

1. ***El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes****, tramitado con sujeción a las siguientes* ***reglas:***

*Primera.* ***Será competente*** *para la tramitación y resolución del expediente* ***el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca...***

*Segunda.* ***El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado...***

*Tercera.* ***Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes...***

*Cuarta.* ***En el plazo de quince días... podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición...***

*Quinta.* ***Si alguno de los interesados no compareciese o****, compareciendo,* ***formulase oposición... dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente...***

***...*** *Recurso gubernativo / Juicio declarativo ordinario)*

*Octava****. ... podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y SIN NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE,*** *las inscripciones relativas a*

***derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica*** *(...transcurrido* ***5*** *años...)*

***hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago...*** *(transcurrido* ***20*** *años**desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada* ***o****, en su defecto,* ***40*** *años...)*

***censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido...*** *(transcurrido* ***60*** *años)...*

El deslinde 82.5-210 LH lo realiza la RDGRN 2 de diciembre de 2015