

Bloque I. Derecho Civil y Derecho Mercantil.

Derecho registral

Tema 10 El Registro de la Propiedad

V 5.0 oct-20

Tema 11 Las declaraciones de obra nueva y división horizontal.

V 5.0 oct-20

VERSIÓN CON CAMBIOS (Ambos temas).

- La actualización ha tenido por objeto matizar y aclarar el contenido de algunos epígrafes especialmente complejos, referidos a los procedimientos notariales y/o registrales de: Inmatriculación de la finca, Expediente de dominio y Exceso de cabida. El resto de modificaciones pretenden hacer que el estudio resulte más asequible para el opositor.

AVISOS SOBRE RESPONSABILIDADES DE UTILIZACIÓN

Este material desarrolla el temario publicado por la Resolución de 6 de marzo de 2019, de la Subsecretaría, por la que se convoca proceso selectivo para ingreso, por el sistema general de acceso libre y promoción interna, en el Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública.

Se distribuye únicamente a los alumnos de la Escuela de Opositores del Instituto de Formación Continua del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid durante el seguimiento del curso. La fecha de actualización es la indicada en el encabezado de cada tema.

Los autores son los preparadores de la Escuela de Opositores. Se persigue su difusión y/o comercialización total o parcial.

BLOQUE I. TEMA 10.

1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA. ORGANIZACIÓN Y PRINCIPIOS QUE LO INFORMAN.
2. CLASES DE ASIENTOS.
3. PUBLICIDAD Y FE PÚBLICA REGISTRAL.
4. LAS CERTIFICACIONES REGISTRALES. CONTENIDO Y EFECTOS.
5. LA FINCA REGISTRAL.
6. ACTOS Y DERECHOS INSCRIBIBLES.
7. LA INMATRICULACIÓN DE LA FINCA. MEDIOS DE INMATRICULACIÓN.
8. EXPEDIENTE DE DOMINIO. FINALIDADES Y TRAMITACIÓN.

1.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA. ORGANIZACIÓN Y PRINCIPIOS QUE LO INFORMAN.

1.1 DEFINICIÓN Y ORGANIZACIÓN

INSTITUCIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA – CONCEPTO

El Registro de la Propiedad en España tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos, contratos y resoluciones judiciales o administrativas que afecten a la propiedad y a otros derechos sobre bienes inmuebles, así como de determinadas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas.

En este sentido, el art. 1.1 de la Ley Hipotecaria, reproduciendo el art. 605 CC, establece que “el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”, además añade:

- Art. 1.2 LH: Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.
- Art. 1. LH: Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

En España, el Registro de la Propiedad es un registro de títulos y derechos. Es decir, se anotan no sólo los derechos sobre los inmuebles sino también el título por el que se adquieren, modifican o transmiten. A diferencia de, por ejemplo el alemán, el registro español no dice que A es propietario de X, sino que “X”, cuya descripción, situación y linderos se describen en el Registro, es adquirido por “A” mediante compraventa de “B”.

El Registro de la Propiedad es una institución u organismo dependiente de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), del Ministerio de Justicia. El objeto de dicha institución es asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, presta el servicio de publicar, con carácter oficial y efectos relevantes, la situación jurídica de los inmuebles y los derechos reales que les afectan, incluidas las limitaciones de la capacidad de las personas para disponer libremente de ellos.

OFICINA PÚBLICA

Ello se lleva a cabo a través de unas oficinas públicas con competencia territorial determinada. Cada oficina del Registro de la Propiedad está a cargo de un Registrador. Los Registradores son funcionarios públicos a todos los efectos legales. Cada Registro tiene su propia circunscripción territorial.

CONJUNTO DE LIBROS OFICIALES - ORGANIZACIÓN

En las oficinas del Registro de la Propiedad se llevan los LIBROS que contienen la historia ordenada y sucesiva de las vicisitudes de cada una de las fincas inscritas.

Cada finca recibe su número y se dice que “abre folio” ya que en su hoja se van anotando las diferentes inscripciones relativas a la finca durante su vida jurídica.

Existen dos libros simultáneamente, el libro “diario” y el libro “de inscripciones”:

- El libro “Diario”: Se anotan los asientos en el orden de entrada en el Registro para su calificación. Siendo examinados y resultando conformes los requisitos reunidos se pasan al verdadero libro del Registro que es el de Inscripcio-

nes. En el diario se anota su día y hora de llegada a fin de cancelar posteriores inscripciones incompatibles sobre la misma finca. Las anotaciones en este libro son provisionales hasta su paso al de inscripciones. (Caducan a los 60 días.)

- El libro de “Inscripciones” es el verdadero Registro de la Propiedad.

El Registro se organiza por fincas y cada una recibe un número de finca. La primera vez que una finca se anota, “abre folio”. En el folio se anotan todas las vicisitudes jurídicas del inmueble de modo que en el folio se aprecia la situación actual de la finca y se puede seguir la vida jurídica de la misma en las sucesivas inscripciones. (No obstante la inscripción no es, por lo general obligatoria por lo que en ocasiones se pierde este “tracto sucesivo” debiéndose reconstruir o siendo necesarias determinadas formalidades para continuarlo, como veremos más adelante)

Los folios se organizan en libros que se componen de los tomos que precisen. Cada incidencia que se inscribe se denomina asiento.

En resumen, triple definición

Con lo descrito anteriormente se deduce que el Registro de la Propiedad puede y suele ser definido desde tres puntos de vista distintos:

1. Como institución jurídico-administrativa, el Registro es el instrumento básico del Derecho inmobiliario registral o Derecho Hipotecario, integrado en la Administración Pública del Estado, en cuyo Ministerio de Justicia se encuadra a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
2. Como oficina pública, el Registro es una institución única, pero dividida en una serie de oficinas, cada una de ellas dotada de su propia competencia territorial, y confiada a un funcionario especial como es el Registrador de la Propiedad, a quien esencialmente corresponde la calificación de los títulos que se presenten.
3. Finalmente, el Registro se define como el conjunto de libros oficiales en los que se contiene la situación física y jurídica de los inmuebles del país.

1.2. PRINCIPIOS QUE LO INFORMAN

Los principios que rigen el funcionamiento del Registro de la Propiedad son:

- **Voluntariedad:** el acceso de los hechos inscribibles al Registro de la Propiedad es voluntario, salvo excepciones como el caso de la hipoteca o el derecho de superficie, que han de inscribirse en todo caso pues no existen sin la inscripción. (Decimos que su inscripción es constitutiva pues es requisito esencial para nacer o constituirse.) En otros casos la inscripción es voluntaria si bien suele ser frecuente su necesidad para hacer valer el derecho. Así por ejemplo los de tanteo y retracto convencionales (no impuestos por ley o legales) que salvo que se inscriban no podrán hacerse valer frente a terceros sin inscripción.
- **Principio de rogación:** quien quiera inscribir un título ha de solicitarlo en el Registro correspondiente.
- **Prioridad:** supone que en caso de que se pretendan inscribir dos derechos incompatibles, se inscribirá el que llegue antes al Registro y en caso de que haya dos derechos inscritos sobre la misma finca tendrá prioridad el más antiguo. Por ejemplo, una persona acude al Registro de la Propiedad para inscribir el contrato por el que ha adquirido una finca de otra persona, y después acude al Registro otra persona que solicita que se inscriba el contrato por el que ha adquirido la misma finca de la misma persona que el primero que acudió al Registro. En este caso, el Registrador inscribirá la adquisición de la primera persona que acudió al Registro. Otro ejemplo podría ser que en el caso de ejecución de una hipoteca o un embargo anterior puede implicar la cancelación de todos los derechos posteriores.
- **Legalidad:** los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

- **Tracto sucesivo:** para inscribir o anotar títulos deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que lo otorgue. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. En caso de que el bien inmueble al que se refiera el título cuya inscripción o anotación se pretende no se encuentre inscrito a favor de persona alguna, el inmueble ha de inmatricularse por primera vez, a través del expediente de inmatriculación.

DOCUMENTOS QUE PUEDEN ACCEDER AL REGISTRO:

El Registro, para garantizar la veracidad de los datos que se inscriben exige una “calidad” de los documentos que acceden a él que deben ser documentos públicos:

- Notariales,
- judiciales o
- administrativos válidamente dictados por autoridad competente.

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

La inscripción en el Registro de la Propiedad produce los siguientes efectos:

- **Legitimación registral.**- A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio o los derechos reales tiene la posesión de los mismos.
- **Inoponibilidad.**- Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros. Por ejemplo, una persona que adquiere un derecho de usufructo (derecho de uso y disfrute) de una finca no puede verse perjudicada ni privada de su derecho por un título en el que conste un derecho de usufructo a favor de otra persona si este derecho no está inscrito en el Registro de la Propiedad.
- **Fe pública registral.**- (**Tercero Hipotecario, art 34 LRP**) La persona que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de alguien que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después el derecho del transmitente resulte no ser válido por razones que no consten en el Registro. Por ejemplo, si una persona adquiere una finca de otra que aparece como propietaria de la misma en el Registro de la Propiedad, desconociendo que lo que dice el Registro no se adecua a la realidad (desconocimiento que se presume siempre), si la adquisición es onerosa (no gratuita) y el adquirente inscribe la compraventa en el Registro de la Propiedad, dicho adquirente continuará siendo propietario aunque después se declare judicialmente que quien se la transmitió no tenía la propiedad de la finca, por causas que no consten en el Registro.

Los requisitos para esta protección son:

- Haber adquirido de quien aparece en el Registro con capacidad para transmitirlo. (Obvio)
- Con Buena Fe. (Ver adquisición Contra tabulas en epígrafes de usucapión.)
- A título oneroso. (Nunca a título lucrativo=gratuito)
- Que a su vez inscriba en el Registro el derecho adquirido.
- **Presunción de veracidad:** Los asientos por los que se inscriben los títulos en el Registro de la Propiedad producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Es decir, se presume que lo inscrito en el Registro de la Propiedad se corresponde con la realidad mientras no se demuestre lo contrario.
- **Salvaguarda judicial.**- Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley.
- **Protección judicial de los derechos inscritos.**- Las acciones reales procedentes de derechos inscritos pueden ejercitarse a través del juicio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil contra quienes sin título inscrito se opongan a tales derechos o perturben su ejercicio.

1.3. REGULACIÓN NORMATIVA

Las Normas básicas que regulan el Registro de la Propiedad son:

- ✓ **Ley Hipotecaria.** Su redacción inicial es de 8 de febrero de 1861. Redactado un nuevo texto por Ley de 30 de diciembre de 1944, y Decreto de 8 de febrero de 1946. Ha sido más tarde modificada en numerosas ocasiones. **Destaca la modificación operada** por Ley 13/2015 de 24 de Junio.
- ✓ **Reglamento Hipotecario.** Decreto de 14 de febrero de 1947, modificado en muchos de sus apartados.
- ✓ **Real Decreto 1093/1997 de julio sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.** (se puede considerar un complemento al Reglamento Hipotecario en materia urbanística). En sus aspectos básicos se recoge también en el **RD 7/2015 que aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.**

2.- CLASES DE ASIENTOS.

2.1. CONCEPTO DE ASIENTO

El asiento registral es la operación fundamental que se realiza en el Registro de la Propiedad, ya que mediante sus distintos tipos se almacena la información que sirve de base a la publicidad de las situaciones jurídico-reales inmobiliarias.

Por lo tanto, podemos definirlo como la constatación escrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros del Registro, para que surta los efectos hipotecarios procedentes.

2.2. CLASES DE ASIENTOS

En cuanto a las clases de asientos existentes, dejando de lado las nuevas clasificaciones doctrinales, nos ceñimos al art. 41 del Reglamento Hipotecario, según el cual “en los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones:

- asientos de presentación,
- inscripciones propiamente dichas: extensas o concisas, y principales y de referencia,
- anotaciones preventivas,
- notas marginales
- cancelaciones

Todos estos asientos, cuya enumeración se entiende como taxativa o *numerus clausus* dado el carácter formalista y de derecho público de las normas registrales, son objeto de estudio individualizado.

- **Asientos de presentación:** En realidad son un instrumento. Son las anotaciones en el libro diario que luego se trasladarán al libro de inscripciones del registro como inscripciones, anotaciones preventivas, etc.
- **Inscripciones:** Es el asiento principal que recoge la constitución, transmisión o modificación de derechos y el titular a quien en adelante le corresponde.
 - Contenido: Conforme art. 9 de la LH, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:
 - a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con:
 - 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.

- b) Coordinación: Aportando junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

Esta coordinación es:

- Obligatoria: 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.
- Voluntaria: dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica.

- c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

- d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

- e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

- f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

- g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

- h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

- i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

- Efectos:

- a) Presunción de veracidad y que lo inscrito se corresponde con la realidad. (Alcanza a la descripción jurídica del derecho no a otros datos como linderos o superficies cuyo contenido es de hecho.)

- Protege el derecho inscrito.
- Protege a su titular al que se le presume la posesión y ser titular del derecho inscrito.

- Protege al tercero hipotecario (ya vimos las excepciones de usucapión “*contra tabulas*”) que adquiere confiando en los datos del registro si:
 - Adquiere a título oneroso.
 - De buena fe (se presume)
 - A su vez inscribe.
- b) Caso de doble inmatriculación** los efectos arriba señalados pueden quedar entre sí anulados al ser de igual valor y contradictorios y ha de acudir a la jurisdicción.
- **Anotaciones preventivas:** Es un asiento de vigencia temporal y limitada. Sirve para asegurar derechos no reales, evitar frustrar derechos reales que están en vía de ser adquiridos o situaciones públicas que interesan al tráfico jurídico. Pueden solicitarse anotación preventiva:
 - El demandante en juicio de la propiedad de bienes inmuebles o constitución de derechos reales.
 - EL que obtuviere a su favor mandamiento de embargo efectivo sobre bienes inmuebles del deudor.
 - El que obtiene sentencia ejecutoria contra los bienes de un deudor.
 - El que obtiene en juicio sentencia condenando al deudor y prohibiéndole enajenar bienes inmuebles.
 - Quien interese anotar incapacidad legal para administrar, ausencia o fallecimiento u otras que afecten a la capacidad civil del titular.
 - Lo herederos frente a su derecho hereditario.
 - El legatario.
 - El acreedor refaccionario. (Acreedor del titular por deudas relativas a obras en el inmueble.)
 - El que pretende inscripción en el Registro pero adolece de algún defecto subsanable que le impide inscribir.
 - Otros. La lista queda abierta a nuevas situaciones que puedan prever las leyes.
- **Notas marginales:**
 - Es un asiento accesorio que se practica al margen de la inscripción. Sólo caben tres tipos:
 - a) De modificación jurídica: que publican un hecho que sin ser materia de asiento principal de inscripción puede conducir a cambios en la titularidad del derecho o su modificación. (Ej- condiciones resolutorias o suspensivas en el título de adquisición o transmisión del derecho inscrito.)
 - b) Sustitutivas de asientos principales: Que la ley impone se inscriba como nota marginal y no como asiento principal de inscripción. (ej un derecho de retorno arrendaticio (derecho de retornar al inmueble finalizadas las obras que obligaron a desocupar o la reedificación.) o la que publica sobre qué inmuebles se ha concretado la garantía de la legítima en sucesiones.)
 - c) De oficina: sólo sirven para relacionar unos inmuebles con otros y se practican de oficio por el propio registro. (Ej la que se pone para señalar que una finca se agrupa con otras y a partir de ese momento su vida registral se refiere a la nueva finca que nace por agrupación.) (Ver Tema 11)
- **Cancelaciones:** Es un asiento que deja sin efecto otro. No se tacha o borra ningún asiento pero mediante la cancelación cesa de tener efectos. Procede la cancelación:
 - Por extinción de la finca.
 - Por extinción del derecho inscrito.
 - Por declaración de nulidad del título en virtud del que se practicó el asiento.
 - Por declaración de nulidad del propio asiento por fallo de sus requisitos esenciales.

2.3. VIGENCIA DE LOS ASIENTOS

- En general vigencia indefinida hasta que sufre cancelación o son sustituidos por otros.

Excepto:

- Anotación preventiva: Caduca a los 4 años.
- Asiento de presentación: Caduca a los 60 días si no ha sido trasladado al libro de inscripciones.

3. PUBLICIDAD Y FE PÚBLICA REGISTRAL.

3.1. CONCEPTO

El término “publicidad” admite una doble concepción:

- Formal: Da **noticia** de su contenido. Se refiere al “medio” utilizado para conocer el dato.
- Material: Se **reconoce** efectos sustantivos a su contenido

El **principio de publicidad** implica una doble presunción de veracidad que sirve para proteger el tráfico jurídico inmobiliario, y de la que se derivan los correspondientes principios que rigen el RP:

1. Presunción “*ius tantum*”: los dchos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, *en tanto* los Tribunales no declaren la inexactitud del Registro: **Principio de legitimación.**
2. Presunción “*ius et de iure*”: (no admite prueba en contrario) El contenido del Registro es exacto e íntegro, cuando se trata de proteger al tercero que, reuniendo ciertos requisitos, ha adquirido confiando en el RP: **Principio de fe pública Registral.**

El **principio de fe pública registral** se define como aquel por el cual quien adquiere, basándose en la legitimación dispositiva aducida por un titular registral, e inscribe a su vez es mantenido en su adquisición aun si después se anula o resuelve el título de transmitente por causas no constatadas en el Registro (habría que traer a colación los conceptos de tercero hipotecario vistos en temas anteriores). En el sentido formal de protección, el contenido del Registro puede ser examinado para conocer su contenido.

Además, en el sentido sustantivo, el registro puede extender certificación para no sólo conocer sino probar a terceros su contenido. En todo caso hay que solicitarlo verbalmente o por escrito, según corresponda, indicando las fincas o derechos a examinar y el interés legítimo para ello.

3.2. PUBLICIDAD:

La **publicidad formal** puede definirse:

- a) como la posibilidad de conocer el contenido del Registro que se concede a todos los que puedan estar interesados en ello, y
- b) como el conjunto de medios de información utilizados para materializar esa posibilidad de conocimiento y para mostrar fuera del Registro el contenido del mismo en un momento determinado.

Las **manifestaciones** de esta publicidad formal son tres:

- **Acceso a los libros:** Se permite examinar su contenido. No se puede hacer copia pero se pueden tomar notas.
- **Nota simple informativa:** La nota simple es una información de los datos que constan en el registro sobre una finca pero **sin valor probatorio**. Permite conocer los datos del registro sin efectos frente a terceros.
- **Certificaciones Registrales.** Son **documentos públicos** y son el **medio oficial por el que hacer prueba** del contenido del registro. Pueden ser:

- **Literales:** que comprenden el texto íntegro de todos los asientos que tiene la finca.
- **De relación:** comprenden sólo las circunstancias necesarias para su validez, cargas sobre el inmueble y cualquier otro elemento que se juzgue necesario por el interesado o por el Registrador.

La exhibición directa de los libros, tras sufrir una serie de vicisitudes en su regulación, sólo se hará durante el tiempo que el Registrador no los necesite para el servicio de la oficina, y el consultante cuidará, bajo su responsabilidad, de la conservación e integridad del libro que examine, pudiendo tomar de él las notas que juzgue necesarias para su uso, pero sin que le sea permitido copiar los asientos ni exigir de la oficina otro auxilio que la propia manifestación.

La nota simple tiene valor puramente informativo. No da fe del contenido de los asientos y consiste en un extracto del mismo donde consta la identificación de la finca, la identidad de los titulares de los derechos inscritos sobre la misma, la extensión, naturaleza y limitaciones de estos derechos, y la prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares de los derechos inscritos

3.3. **ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL**

1. Sólo se refiere a los datos registrales relativos a la existencia, titularidad y extensión de los dchos reales inscritos.
2. Por tanto, la presunción no se extiende a los datos registrales:
 - De mero hecho o extrajurídicos sobre características físicas o económicas de la finca (naturaleza, situación, linderos, superficie, destino, etc...)
 - Relativos al estado civil y a la capacidad de las personas
 - Concernientes a dchos personales o credituales, salvo cuando estén garantizados con hipoteca que no sea de seguridad
 - Derechos sobre bienes muebles
3. Se refiere a las limitaciones voluntarias de la propiedad, no a las institucionales y legales
4. No actúa respecto a las servidumbres aparentes
5. Desenvuelve su fuerza o eficacia protectora respecto de la hoja registral abierta a la finca correspondiente (el tercero ha de atenerse a lo que figura en la nota simple solicitada)
6. "No sana": Mantiene las adquisiciones pero no convalida o sana el negocio en sí. Es decir, no convalida un acto nulo.

3.4. **ESPECIAL REFERENCIA A LA PUBLICIDAD DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA**

Una de las novedades de la reforma de la Ley Hipotecaria, se refiere a la publicidad en relación con la cartografía. Al convertir la cartografía Catastral en la base del Registro, no se podrá dar publicidad de otra cartografía que no sea la Catastral, que en el caso de fincas coordinadas refleja la realidad física coincidente en Registro y Catastro.

En este sentido el art. 10.1 LH: establece que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

Art. 10.4 LH: 4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

Art. 9.b) (último párrafo): Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, (...). Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. (...) Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

4. LAS CERTIFICACIONES REGISTRALES. CONTENIDO Y EFECTOS.

4.1. CARACTERÍSTICAS

Las certificaciones aparecen reguladas en los arts. 223-237 LH y 335-355 RH, y se caracterizan por los siguientes rasgos:

- Se trata de transcripciones o traslados que el Registrador expide en virtud de un mandamiento judicial o a instancia de quien tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate.
- Se han de expedir en un plazo que no ha de exceder de 4 días, pudiendo recurrirse en caso de demora.
- Se puede pedir certificación sobre los asientos de todas las clases que existen en el Registro, relativos a los bienes o personas que se señalen, sobre asientos determinados o sobre el hecho de la inexistencia de asientos de ninguna especie o de una especie determinada sobre tales bienes o personas.

4.2. CLASES:

En función de su contenido se distinguen distintas clases:

- literales o en relación, (a que se refiere el art. 232)
 - Las certificaciones **literales** comprenderán íntegramente los asientos a que se refieran.
 - **Las certificaciones en relación expresarán todas las circunstancias que los mismos asientos contuvieren, necesarias para su validez; las cargas que a la sazón pesen sobre el inmueble o derecho inscrito, según la inscripción relacionada, y cualquier otro punto que el interesado señale o juzgue importante el Registrador.**
- de dominio o de cargas,
 - **Certificación de dominio: comprende únicamente la última titularidad de dominio que se encuentre vigente.**
 - **Certificación de dominio y cargas: comprende, además del dominio, todas las cargas o gravámenes existentes sobre la finca y que estén vigentes.**
- con informe sobre la situación jurídico-registral de la finca,
- referidas a un tiempo determinado o comprensivas de todo el historial jurídico de la finca...

Se pueden expedir, a elección del solicitante, en papel o en formato electrónico, aunque este último ha quedado a expensas de los términos que se establezcan reglamentariamente.

4.3. CONTENIDO:

Artículo 223 LH: Los Registradores expedirán certificaciones:

- **De los asientos de todas clases** que existan en el Registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen.
- **De asientos determinados** que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre ciertos bienes, o a cargo o en favor de personas señaladas.
- **De no existir asientos** de ninguna especie, o de especie determinada, sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas.

El art. 230 LH: Las certificaciones se darán de los **asientos de los libros de inscripciones**. (Su contenido es, por tanto, cualquiera de los datos que forman parte de la descripción de la finca registral del art. 9LH)

Cuando al tiempo de expedirlas existiere algún **título pendiente de inscripción** en el Registro, que debiera comprenderse en la certificación pedida, y cuando se trate de acreditar la libertad de alguna finca, o la no existencia de

algún derecho, el Registrador certificará también de los correspondientes asientos del Diario.

4.4. VALOR Y EFECTOS:

En cuanto a su valor, podemos decir que:

- Por una parte, son un medio probatorio especialmente cualificado, porque es el único medio habido para constatar oficialmente el contenido del Registro fuera de éste; así según el art. 225 LH, “la libertad o el gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por fortificación de Registro”.
- Por otra parte, como documento, son copia del asiento por lo que su valor probatorio depende de su cotejo con el original; así, según el art. 226, “cuando las certificaciones no fuesen conforme con los asientos de su referencia, se estará a lo que resulte de éstos, salvo la acción del perjudicado por ellas para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta”.
- Además, las certificaciones tienen un valor instrumental como mecanismo de saneamiento del Registro, porque su solicitud lleva implícita la petición de cancelación de los derechos que deban cancelarse o hayan caducado, de modo que en ellas mismas ya no deben hacerse constar tales derechos.

En cuanto a los efectos de la certificación registral nos remitimos a los efectos descritos para las inscripciones en el epígrafe “Clases de asientos”.

Tiene los efectos propios de la publicidad registral. Así lo enuncia el art. 225 LH: **La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.**

4.5. DIFERENCIAS RESPECTO A LA NOTA SIMPLE INFORMATIVA (Art. 222 LH):

- La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por **nota simple informativa** o por **certificación**, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televariado.
- La obligación del Registrador al tratamiento de la publicidad formal implica que la misma se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier interesado.
- La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.

5.- LA FINCA REGISTRAL.

5.1. LA FINCA REGISTRAL

La finca registral es la base del Registro de la Propiedad. Encontramos la definición de finca en:

1. La Ley hipotecaria en su art. 8 hace mención de qué debe considerarse finca a efectos de su inscripción y consideración como unidad en el Registro:

“Artículo 8. 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.

Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

1. El **territorio**, (...), siempre (... que tenga) **un solo dueño**, directo o varios pro indiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones, dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término. (...)
 2. Toda **explotación agrícola**, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales **que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí**.
 3. **Las fincas urbanas y edificios en general, aunque pertenezca a diferentes dueños** en dominio pleno o menos pleno.
 4. Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. En la inscripción se describirán, (...), además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados. Se incluirán, además, aquellas reglas contenidas en el título y en los Estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad. La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.
 5. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen.”
2. Además encontramos también en el Reglamento Hipotecario dos casos más de fincas:
6. Las aguas de dominio privado que tengan la consideración de bienes inmuebles (RH, art 66), vivas o estancadas.
 7. Las concesiones administrativas, excepto que sean accesorias de otras fincas o concesiones y que tengan la consideración de bienes inmuebles. (Esto es concesiones mineras, de obras públicas y aprovechamiento de aguas públicas.(RH, arts 31,44,60 y ss.)

En los edificios sobre los que se constituye una división horizontal aclararemos que de la redacción anterior se ha de entender que se inscribe como finca el edificio total y como fincas también cada parte privativa constituida en aquel.

5.2. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA REGISTRAL (art. 9 LH)

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

- a) **Descripción de la finca** objeto de inscripción, con 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. (...)
- b) **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. (...)
- c) La naturaleza, extensión y **condiciones, suspensivas o resolutorias**, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.
- d) **El derecho** sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

- e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. (...)
- f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
- g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.
- h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.
- i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

6.- ACTOS Y DERECHOS INSCRIBIBLES.

6.1. CONCEPTO: TÍTULOS Y ASIENTOS

Art. 1.1 LH: El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Al objeto de conocer los actos y derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad, es conveniente realizar previamente la necesaria distinción entre títulos y asientos.

- **Títulos:** Notarial/Judicial/Administrativo. Es el documento como tal que accede al Registro (por ejemplo, una escritura, una sentencia, un auto, etc...).
- **Asiento:** Forma en que se hacen constar dichos documentos en el Registro de la propiedad. Inscripción/ Inmatriculación/ Anotación preventiva/Nota marginal/Asiento de presentación/Cancelación.

6.2. LOS PRESUPUESTOS DE LA MATERIA INSCRIBIBLES. MATERIA INSCRIBIBLE

(art.1 LH) ¿Qué puede contener el documento para ser inscrito:

- Que se trate de derechos reales (¡no derechos de crédito!)
- Que versen o tengan por objeto bienes inmuebles
- Que sean susceptibles de tráfico jurídico

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

¿Cuál es la materia inscribible? :

Artículo 2 LH En los Registros se podrán inscribir:

1. Los títulos traslativos o declarativos del **dominio** de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan **derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbre** y otros cualesquiera reales.
3. Los actos y contratos en cuya virtud **se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales**, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

4. Las resoluciones judiciales en que se declare la **incapacidad legal** para administrar, la **ausencia, el fallecimiento** y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.
5. Los contratos de **arrendamiento** de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. (*introducido por LAU 94.*)
6. Los títulos de adquisición **de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado** o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

Artículo 3 LH: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Artículo 4 LH: **También** se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo 2º, **otorgados en país extranjero**, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 5 LH: Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles.

El **RD 7/2015 que aprueba la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** en su art 65 establece que serán inscribibles:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas o derechos inscribibles sobre las mismas. (Reparcelaciones)
2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.
4. Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las leyes.
5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.
6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.
7. Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.
8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Estas precisiones en materia urbanística no son más que situaciones como las que describe la Ley Hipotecaria, trasladadas a materias urbanísticas. El TR de la Ley de Suelo establece esta regulación como materia básica en relación a la regulación del Registro de la Propiedad que es competencia exclusiva del Estado.

El Reglamento Hipotecario amplía los bienes y derechos inscribibles, así como los títulos sujetos a inscripción:

Artículo 4 RH: Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan, y por tanto, los de las Administraciones públicas y los de las entidades civiles o eclesiásticas.

Artículo 5 RH: Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial.

Hay que hacer notar que se inscriben títulos. No derechos en sí. En relación con el punto 2, el Reglamento Hipotecario aclara en sus arts. 8 y 9 que son inscribibles cualquier hecho (acto, contrato o de la denominación que fuera) que determinen cambios reales en la titularidad de derechos reales. No simplemente que generen obligaciones que a su vez supongan transmisión de derechos. (el no se inscribe una promesa de venta pero sí una compraventa.)

Además, aunque no se trata de inscripciones, señalar que también son objeto de anotación preventiva y nota marginal otras situaciones que no determinan derechos reales pero pueden tener influencia sobre ellos y dar lugar a futuras transmisiones.

6.3. **EXCEPCIONES:**

DERECHOS INSCRIBIBLES QUE NO SON REALES

El Registro de la Propiedad permite la inscripción de otros derechos, aunque no resulte siempre clara su naturaleza real, por ejemplo: y así aparecen en la web de Registradores

- Estatutos de los edificios en régimen de propiedad horizontal
- Concesiones administrativas e hipotecas sobre ellas
- Actos que derivan de expropiación forzosa, o de apremios administrativos (embargo)
- Prohibiciones de disponer permitidas por Ley
- Causas de resolución de derechos inscritos
- Reservas autenticadas

Y en materia urbanística:

- actos firmes de ejecución del planeamiento en cuanto afecten a fincas concretas,
- cesiones urbanísticas,
- transferencias de aprovechamiento urbanístico,
- condiciones de las licencias urbanísticas,
- incoación de expedientes de disciplina urbanística,
- interposición o resolución de recursos judiciales, entre otros.

SITUACIONES JURÍDICO-REALES QUE NO SON INSCRIBIBLES

Por el contrario, existen situaciones jurídico-reales que no son inscribibles:

- Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer
- limitaciones, servidumbres no reales, tanteos, retractos y prohibiciones de disponer **legales**
- Hipotecas legales tácitas o créditos singularmente privilegiados
- Servidumbres aparentes
- Derechos arrendaticios de fincas rústicas o urbanas a los que la legislación especial concede las suficientes prórrogas y estabilidad.

7. LA INMATRICULACIÓN DE LA FINCA. MEDIOS DE INMATRICULACIÓN.

7.1. CONCEPTO

La inmatriculación de una finca es el ingreso de una finca a los libros del Registro, efectuado por una 1ª inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos inmatriculadores legalmente admitidos, por la cual se abre folio, hoja o registro particular a la finca.

Al inmatricular la finca se destina un folio (conjunto de páginas del libro) en el que se “abre” practicando la primera inscripción. Al inmatricular se asigna el número de finca que será la misma durante toda la vida de la misma.

Para la inmatriculación debe aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca junto al título inmatriculador, en términos totalmente coincidentes.

Sólo surte efectos contra terceros tras 2 años desde su fecha (art.207LH)

Si bien es una situación anómala, pueden darse supuestos de **doble inmatriculación**, y para ellos la normativa recoge las siguientes reglas: En todo caso, ante supuestos de doble inmatriculación, hemos de acudir al jurisprudencia, en base a la cual, prevalecen:

- Hoja registral de la finca cuyo dominio sea de **mejor condición** (con arreglo a las reglas del dcho civil puro)
- Hoja registral de la finca cuya inmatriculación sea **más antigua**
- Y a favor de quien tenga la condición de tercero hipotecario

7.2. MEDIOS DE INMATRICULACIÓN

Medios de inmatriculación, son los procedimientos por los que la finca se incorpora por primera vez al Registro. Actualmente, tras la reforma de la Ley hipotecaria, la inmatriculación se regula en la Ley en los arts 203 – 206:

- **Expediente de dominio**. (Art. 203 LH) Este es un **procedimiento notarial** y con especial relevancia de Catastro, puesto que para inmatricular es obligatorio aportar certificación descriptiva y gráfica y coordinar la finca.
- **Casos especiales** del art 204 LH
- Inmatriculación por **doble título** consecutivo (art. 205 LH)
- Mediante **certificado administrativo** (art. 206 LH)

EL EXPEDIENTE DE DOMINIO (art. 203 LH):

(El expediente de dominio tradicionalmente era un procedimiento judicial de jurisdicción voluntaria. Con la reforma de la Ley hipotecaria se ha permitido actuar a los notarios para proceder a inmatricular fincas desjudicializando el asunto y permitiendo que se pueda tramitar administrativamente. Se trata de un procedimiento, habitualmente no contencioso, aunque se tramita con plenas garantías de audiencia e intervención de los interesados y solo llega a término cuando no se formula oposición fundada. Ante controversias se debe acudir a la jurisdicción finalmente.)

- El procedimiento deberá tramitarse ante el Notario del lugar donde radique la finca a inscribir. El procedimiento se iniciará mediante solicitud por escrito del propietario de la finca al que habrá de acompañarse los siguientes documentos:
 - **Título de propiedad** de la finca que se pretende inmatricular.
 - **Certificación catastral descriptiva y gráfica** de la parcela o parcelas catastrales que se correspondan con la descripción literaria y delimitación gráfica de la finca a inscribir, con expresión de los **titulares de dichas parcelas y sus colindantes**.
 - **Identificación de los derechos** constituidos sobre la finca, como las cargas o gravámenes que pueda hallarse afecta, indicando el nombre de los titulares de dichos derechos.
 - **Identificación de los poseedores** de la finca y al arrendatario de ella, si se trata de una vivienda.

- Una vez presentada la petición inicial, **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 sobre la no inscripción de la finca** y que, en su caso, practique **anotación preventiva** de la pretensión de inmatriculación. El Registrador expedirá en el plazo de 15 días certificación acreditativa de falta de inscripción de la finca, siempre y cuando se cumplan los requisitos. En caso contrario, extenderá nota de denegación de la anotación solicitada, comunicándola al Notario con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.
- **En caso de que la finca no esté inscrita** a nombre de nadie, el **Registrador** procederá a la **anotación solicitada**, que tendrá una vigencia de 90 días, prorrogables hasta un máximo de 180 días. El siguiente paso es que el Notario **comunique** la pretensión de **inmatriculación a todos los que resulten interesados** en ésta, como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien proceda la finca o sus herederos, al titular catastral, al poseedor de hecho de la finca, así como al **Ayuntamiento** en que radique la finca, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta de inmatriculación en el BOE, que lo publicará gratuitamente.
- Cualquier interesado podrá, en el **plazo de un mes**, hacer **alegaciones** ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho.
 - Si alguno presentare oposición, el Notario dará por concluso el expediente y archivara las actuaciones dando cuenta inmediata al Registrador. En este caso, el solicitante inicial del expediente podrá acudir a la justicia ordinaria, presentando demanda de juicio declarativo contra todos los que se han opuesto ante el Juez de Primera Instancia del lugar donde radique la finca.
 - En caso de que no haya oposición, el Notario levantara acta accediendo a la pretensión del solicitante, remitiéndola al Registrador para que practique la inmatriculación solicitada. El Registrador procederá a extender la inscripción del derecho de propiedad, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de presentación del acta inicial remitida por el Notario.
- Fuera de los supuestos de oposición a este trámite, **el solicitante de la inmatriculación, en caso de denegación** de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador **podrá interponer los recursos** previstos en la Ley Hipotecaria para la calificación negativa, quedando siempre a salvo la facultad para acudir al procedimiento judicial correspondiente. Se pasa así ya a un procedimiento jurisdiccional declarativo frente a todos los que se hayan opuesto a la inmatriculación. El Juzgado será el que determine y declare el Derecho que asiste al titular sobre el bien. La resolución judicial será título que permite la inmatriculación que anteriormente no quedó completamente acreditada

INMATRICULACIÓN DE CASOS ESPECIALES (ART. 204 LH):

Se trata de expedientes de dominio en situaciones en las que **actúan administraciones públicas o tribunales**.

- Además del procedimiento prevenido en el artículo 203 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.

(Caso de inmatriculación por expediente de dominio en el que haya habido oposición y se haya recurrido a la jurisdicción.)

- En estos supuestos es también obligatoria la aportación de representación gráfica descriptiva obligatoria. Generalmente las fincas son de nueva creación. Bien por segregación, división, etc. Por tanto no figurarán en catastro las referencias catastrales a inmatricular.
- Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO (SIN EXPEDIENTE DE DOMINIO) (ART. 205 LH)

- 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.
- **Es decir**, esta inscripción requiere dos títulos:
 - a. Título previo: En documento público. En el que se acredita que una persona es titular del dominio de la finca que se va a inmatricular. Generalmente se tratará de un acta de notoriedad. Esa persona titular será la que transmite la propiedad en el segundo título exigido.
 - b. Título traslativo de la propiedad: También en documento público. El que se tiene por titular del inmueble en el título previo, transmite la propiedad al nuevo titular que promueve la inscripción.
- Por tanto, para la inscripción por doble título no hará falta acudir al Notario, sino directamente al Registrador con los títulos mencionados anteriormente y la certificación catastral descriptiva y gráfica. Si el Registrador comprueba que la finca coincide en ambos títulos y que no está inscrita previamente a favor de persona alguna, procederá éste a la inscripción del derecho de dominio. En caso de calificación negativa, se podrá recurrir mediante los recursos previstos en la Ley Hipotecaria contra las calificaciones del Registrador.
- Este proceso que permite acceder al Registro el dominio de fincas no inmatriculadas, corre un pequeño riesgo y es que estemos cometiendo algún perjuicio a terceros que no hayan tenido parte en este proceso (transmisiones intermedias...por ejemplo). Para salvar este riesgo las inmatriculaciones de fincas inscritas bajo el Art. 205 de la Ley Hipotecaria están sujetas a las limitaciones del 207 del mismo cuerpo legal, a cuyo tenor: *“Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores (este del 205 y el del 206 que se va abajo.) no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha.”*

MEDIANTE CERTIFICADO ADMINISTRATIVO (ART. 206 LH)

Nos hallamos ante un medio privilegiado de inmatriculación de fincas pertenecientes al Estado o administraciones. Por su posición privilegiada, se admite como medio inmatriculación las certificaciones de dominio emitidas por los mismos sujetos del estado que pretenden la inmatriculación.

- 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 del 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.
- **Es decir**, en la práctica de este tipo de inmatriculación han de concurrir los siguientes requisitos:
 - La finca, cuya inmatriculación se solicita, ha de pertenecer a las administraciones públicas o las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes.
 - Las entidades y corporaciones de que se trata han de carecer de título inscribible de dominio; en otro caso, habrán de servirse de los demás medios de inmatriculación.
 - Es necesario que la finca no se halle inmatriculada y que en la certificación se exprese el título de adquisición o el modo en que fue adquirida.
 - La certificación ha de ser expedida por funcionario competente, con las circunstancias que preceptúa el art. 303 RH.
- El asiento de inmatriculación, practicado en virtud de estas certificaciones de dominio, está también sujeto a la suspensión de efectos establecida en el art. 207 LH.

8.- EXPEDIENTE DE DOMINIO. FINALIDADES Y TRAMITACIÓN.

8.1. EXPEDIENTE DE DOMINIO

Tras la reciente reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, el expediente deja de ser un procedimiento judicial habitual, para reconducirse por un procedimiento administrativo **tramitado por los notarios**.

El expediente de dominio es el procedimiento por el cual, el titular de un bien inmueble, busca **crear un título válido y eficaz** para alcanzar alguno de los siguientes fines:

- para que sirva de base para la **inmatriculación** de dicho bien cuando éste no consta en el Registro de la Propiedad a nombre de nadie (art 198.5º LH).
- para registrar el **exceso de cabida** de una finca: Se inicia para **inscribir que la superficie real de una finca es superior a la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad (art 198.3º LH)**
- para la **reanudación del tracto sucesivo**: Se produce **es decir, para poder inscribir el bien inmueble adquirido de una persona que no consta como el último titular en el Registro de la Propiedad (art 198.7º LH).**

En definitiva, el expediente de dominio sirve para subsanar los problemas de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral. Aunque inicialmente es utilizado para la inmatriculación de fincas, el **expediente de dominio** es una herramienta que podemos utilizar para normalizar otras situaciones bastante frecuentes en la realidad hipotecaria. Es una **declaración efectuada por fedatario público o, en caso de controversia, por órgano judicial**, de haberse acreditado la adquisición del dominio de una finca por parte de quien lo promueve.

8.2. TRAMITACIÓN

8.2.1. EN VIA ADMINISTRATIVA NOTARIAL:

1. **Inmatriculación de fincas no inscritas (art 203 LH):**

Descrito en el epígrafe anterior.

2. **Exceso de cabida (art 201 LH):**

También se podrá instar un expediente de dominio para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca. Se describe en el tema 11.

3. **Reanudación del tracto sucesivo (art 208 LH)**

La interrupción del tracto sucesivo se dará cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción no haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. La reanudación del tracto sucesivo se realizara en expediente de dominio, con arreglo a lo previsto en el art 203 LH, es decir, con arreglo a lo dispuesto para la inmatriculación de una finca no inscrita anteriormente, pero con las siguientes especialidades:

- Junto al escrito inicial de solicitud, se expresará la última inscripción del dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera sea su clase.
- Deberá aportarse por el interesado toda la documentación que acredite su titularidad y aquella que justifique la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su pretensión.
- El Notario **deberá citar** en todo caso a quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretenda reanudar o si consta fallecido, a sus herederos, debiendo el solicitante acreditar quienes son éstos. No obstante, si han transcurrido más de 30 años desde la última inscripción y no se ha practicado ningún otro asiento, no es preciso el consentimiento del titular registral o sus herederos. También deben ser citados los propietarios de las fincas colindantes, según la Ley Hipotecaria, pero una reciente consulta a la DGRN establece que no es necesario, pues sus derechos no se ven perturbados a diferencia de lo que ocurre en los expedientes de exceso de cabida e inmatriculación. Lo mismo se puede decir de la obligación de notificar a los Ayuntamientos donde radique la finca.
- Compareciendo todos los citados, y de manera unánime convinieran a lo solicitado por el que pretenda la reanudación del tracto, el Notario extenderá acta y el Registrador procederá a la inscripción.
- Si alguno de los citados no compareciera o compareciendo formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, y el solicitante podrá entablar demanda de juicio declarativo contra todos los que se hubiera opuesto.

4. **Especial alusión a la inmatriculación por doble título (art 205 LH) (inmatriculación SIN expte de dominio):**

La LH prevé un procedimiento para la primera inmatriculación de una finca **sin necesidad de incoar un expediente de dominio** cuando se cumplan una serie de requisitos, es lo que se denomina inscripción por doble título. Se denomina por doble título porque el quid del procedimiento radica en que para la inmatriculación de la finca no inscrita previamente hacen falta dos títulos. También descrito en el epígrafe anterior.

8.2.2. EN VIA CONTENCIOSA JURISDICCIONAL:

Juzgado competente: (En caso de controversia) Se trata de un procedimiento que lleva a cabo el Juez de Primera Instancia del partido en que radique la finca, a solicitud del interesado, en el que el Juez citará y oír a toda persona que pueda tener algún derecho sobre el inmueble, para decidir sobre el derecho que tenga el solicitante.

Incoación del expediente: Presentación al juzgado de documentos:

- Escrito del interesado promoviendo el expediente (art.274 RH)
- Documentación:

- Certificación del Catastro y del Registro de la Propiedad y deberá constar la descripción del inmueble del que se trate.
- Documentos acreditativos del dcho del solicitante
- Cuantos documentos se estimen oportunos.

Admisión a trámite, traslados y citaciones: Posteriormente se traslada al Ministerio Fiscal y el juzgado cita a todas las personas que pudieran tener algún derecho sobre la finca, publicándose edictos para que tengan conocimiento del expediente las personas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada. En estas citaciones se da diez días a los interesados para que aleguen ante el Juzgado lo que estimen conveniente.

Resolución: El expediente finalizará con un auto del juez en que se acredita el dominio del promotor del expediente sobre el inmueble y se cancelan las inscripciones del registro contradictorias, a no ser que tengan más de treinta años de antigüedad, en cuyo caso simplemente se hará constar que sus titulares han sido escuchados en el expediente o no se han opuesto. Si la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años de antigüedad, debe constar que el titular registral o sus sucesores han sido oídos en el expediente, o bien que, habiendo sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente, no han comparecido, por lo cual se entiende que renuncian a su derecho.

Apelación: ante la Audiencia. La resolución del recurso no admite casación: puede entablarse juicio declarativo (la resolución del expediente de dominio no produce la excepción de cosa juzgada)

Efectos:

- Proporciona un medio de inmatriculación de fincas
- No produce la paralización de efectos por 2 años del art.207LH (Cuando se inmatricula una finca, generalmente no se dan los efectos protectores que se conceden al tercero hipotecario hasta 2 años después de la inmatriculación por prudencia.)
- Restaura la vida tabular interrumpida

BLOQUE I. TEMA 11

1. LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA Y LA DIVISIÓN HORIZONTAL.

2. LOS EXCESOS DE CABIDA.

3. MODIFICACIONES DE LA FINCA REGISTRAL: LA AGRUPACIÓN, LA AGREGACIÓN, LA SEGREGACIÓN Y LA DIVISIÓN DE FINCAS.

Las Normas básicas que regulan el Registro de la Propiedad son:

- ✓ **Ley Hipotecaria.** Su redacción inicial es de 8 de febrero de 1861. Redactado un nuevo texto por Ley de 30 de diciembre de 1944, y Decreto de 8 de febrero de 1946. Ha sido más tarde modificada en numerosas ocasiones.
- ✓ **Reglamento Hipotecario.** Decreto de 14 de febrero de 1947, modificado en muchos de sus apartados.
- ✓ **Real Decreto 1093/1997 de julio sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.** (se puede considerar un complemento al Reglamento Hipotecario en materia urbanística)
- ✓ **TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015** que contiene también preceptos relativos a inscripción de derechos relacionados con actos de transformación urbanística, obra nueva, etc.

1.- LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA Y LA DIVISIÓN HORIZONTAL

(Las declaraciones de obra nueva y la división horizontal son 2 conceptos distintos en 1 epígrafe. Hay que buscar una introducción común. Por ejemplo, son 2 figuras que acceden al Registro de la Propiedad y que por su relevancia en el ámbito inmobiliario, revisten especial interés...).

1.1. LAS DECLARACIONES DE OBRA NUEVA

CONCEPTO

Por causas sobrevenidas a la inscripción de una finca en el Registro, puede producirse una discordancia entre los datos de hecho que constan en el folio y en la realidad. Así ocurre siempre que los datos físicos identificadores de una finca experimentan alteraciones.

Ej: en un solar, que en el Registro figura como tal, en el se construye un edificio.

La legislación hipotecaria, al regular la obra nueva se refiere tanto a nuevas plantaciones, si la finca es rústica, como a la construcción de edificios o mejoras de fincas urbanas.

La obra nueva por tanto, supone que lo inscrito en el Registro no coincidirá con la realidad que acaba de cambiar. Lo que se describe como solar en el registro es ahora una parcela edificada.

La declaración de obra nueva se define como la **manifestación del propietario de una finca inmatriculada, en general expresada en escritura pública, en la que se hace constar la terminación o construcción de nuevas edificaciones o mejoras que alteren su estructura**

REGULACIÓN

- Art. 28 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015.
- Art. 202 LH y 308 RH
- Arts. 45 a 55 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
- Art. 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación de 1.999.

FINALIDAD

Constancia de la obra nueva en el Registro: reflejo de la modificación física en la finca y de su adquisición por el propietario.

CONSECUENCIAS

1. **Presunción de veracidad** (sólo en el plano físico y no en el jurídico) (Las superficies construidas que constan en escrituras públicas y en el Registro de la Propiedad son sólo meros datos descriptivos “de hecho”. No son realidades jurídicas vinculantes como lo son los Derechos inscritos. Tienen el mismo valor que cuando describen que la finca linda al sur con la propiedad de D. Robustiano. Una descripción de un hecho que está sujeto a modificación y cuya veracidad no se apoya en ninguna norma ni procedimiento técnico reglado. No ocurre igual con la superficie de parcela una vez está coordinada con la cartografía catastral. Entonces si hay una presunción jurídica de veracidad. Pero las superficies construidas no suponen una presunción jurídica. Sólo fáctica. Si en Catastro, por ejemplo constan otras superficies construidas o se comprueba al instruir un expediente que la superficie construida no es conforme con las escrituras, estas no tienen ningún valor probatorio. Sólo sirven para ilustrar la descripción de la finca. A eso nos referimos con la presunción de veracidad física).
2. No garantiza al tercero hipotecario que la obra nueva exista y que tenga las características expresadas en el asiento
3. Se presupone la adecuación, a la legalidad urbanística, de la obra declarada. (Pero no legaliza una situación ilegal. Es un mero dato descriptivo de una realidad.)
4. Prácticas: permiten la constitución de hipoteca, inscripción de propiedad horizontal, etc. al modificar la descripción física de la finca..

NATURALEZA

No es un título inscribible de los enumerados en el **art.2 de la LH**. Supone constancia registral de datos de puro hecho: no implican cambio jurídico, ni tienen valor negocial.

(Lo que se inscribe es la parcela que es el inmueble por naturaleza. La construcción es un accesorio de dicho inmueble. Sí se puede inscribir la modificación del inmueble al que se une a su descripción la construcción o plantaciones que se incorporan.)

REQUISITOS PARA PROCEDER A LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

1. Declaración, en todo caso, por el propietario de la finca. Si se trata de un condominio, la declaración debe ir suscrita por todos los propietarios
2. Por obra nueva se admite toda “edificación, construcción, plantación y cualquier otra obra o mejora análoga sobre una finca (urbana o rústica) que altere la estructura física o material de dicha finca.
3. Incluso se extiende a cualquier obra que transforme las circunstancias materiales de la finca en el Registro: desmontes y puestas en cultivo de terrenos, obras de riego, etc.
4. Deben haberse cumplido los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente.
5. Puede estar finalizada o simplemente comenzada (“en construcción”). No se puede declarar si está únicamente proyectada.

SUPUESTOS DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

EL **Art. 28 del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015** resume los requisitos para la inscripción de obra nueva terminada y en construcción.

(El reglamento hipotecario se refiere a la declaración de obra nueva en términos concordantes con el citado art 28 de la Ley de Suelo. Resulta más claro y apropiado al contenido del epígrafe referirnos a dicho artículo de la Ley de suelo por

cuanto en el Reglamento lo único que se añaden son elementos procedimentales del Registro conceptualmente menos relevantes.)

Artículo 28. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración **de obra nueva en construcción**, los notarios exigirán:
 - La aportación de la licencia (acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística)
 - Certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicha licencia.
2. Tratándose de escrituras de declaración de **obra nueva terminada**, exigirán, además:
 - Certificado Final de Obra.
 - Acreditar el cumplimiento de todos los requisitos que la legislación reguladora de la edificación impone para la entrega de ésta a sus usuarios.
 - Licencia de primera ocupación, uso o actividad. (autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.)

Es posible también inscribir construcciones ilegales y fuera de ordenación. En principio parece no posible puesto que se requiere aportar el título administrativo de autorización y conformidad urbanística. Pero el **punto 4 del Art 28 de la Ley de Suelo** contempla la inscripción de obras respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Este artículo ha sido muy debatido por cuanto supone inscribir construcciones sin acreditar su legalidad o aún conociendo su ilegalidad en base a una situación de hecho consolidada.

Hay que señalar varias precisiones:

1. Cada Comunidad Autónoma regula el régimen urbanístico y por tanto la forma de adaptar a la legalidad las obras ilegales, las sanciones y los plazos para restablecer la legalidad.
2. Restablecer la legalidad puede suponer:
 - a. Otorgar licencia a posteriori.
 - b. Declarar fuera de ordenación ya que la obra hubiera sido legal al momento de su construcción pero ahora es ilegal.
 - c. Demoler para restablecer la legalidad.
3. Las comunidades autónomas establecen los plazos para poder emprender estas medidas y los de prescripción de las acciones posibles. (al margen del plazo de prescripción de las sanciones está el plazo para restablecer la legalidad)
4. Ya en la Ley de Suelo RDL 7/2015, art 55, son nulos de pleno Derecho todos los actos en infracción de la ordenación de zonas verdes o espacios libres. Y las Legislaciones autonómicas suelen contemplar la imprescriptibilidad de acciones para restablecimiento de la legalidad en tales suelos.
5. En todo caso su inscripción no va a suponer su legalidad.

(Ex art 28.4 TRLSyRU RDL 7/2015) (...) en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

- a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.
- b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.
- c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

1.2. DIVISIÓN HORIZONTAL

(Nos remitimos al tema en el que se trató la división horizontal y al tema 10 en la definición de finca, que lo es tanto el edificio total como los locales privativos de división horizontal.)

Aquí lo relevante es cómo se inscribe la propiedad horizontal. **Hay que recordar que es una finca registral independiente cada uno de los locales privativos junto con la finca del edificio conjunto.**

Transcribimos de la **exposición de motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal:**

*“(...)Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo 8.º de la vigente Ley Hipotecaria, el 4.º y el 5.º, que sancionan, en principio, la **posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.***

El número 4.º del mencionado artículo 8.º prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, «ab initio», entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes. A título excepcional, con el mismo propósito de simplificar los asientos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

Y el número 5.º del mismo artículo 8 permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.”

Es decir, es posible que se abra folio ya directamente de todos los elementos constituyentes de la propiedad horizontal en la propia inscripción de la obra nueva. Pero también es posible inscribir abriendo folio cada elemento privativo en el momento que se desee (por ejemplo en una transmisión de dominio) siempre y cuando exista ya inscripción de la finca originaria de la parcela y su edificio completo.

REGULACIÓN:

Art. 396 CC.

Art. 3 Ley Propiedad Horizontal de 1960

CONCEPTO:

Se trata de una institución jurídica de carácter complejo, que implica la yuxtaposición de 2 clases distintas de propiedad:

- Propiedad separada y privativa de los pisos y locales
- Propiedad comunitaria de los demás elementos de la finca-edificio

REFLEJO REGISTRAL

Su reflejo en el RP es un sistema de pluralidad de folios registrales: además de la correspondiente hoja matriz, se abre una hoja, folio o registro particular para cada piso o local, de modo que no se acumulan en aquella los diferentes asientos relativos a cada piso o local (art. 8 LH apartados 4 y 5).

De esta forma se descongestiona el contenido de la hoja, folio o registro particular de la finca en conjunto.

Este es el motivo por el que en este caso la finca registral no coincide con la finca física, y no otro.

TÍTULO NECESARIO

Para inscribir en el Registro el título constitutivo de propiedad horizontal, éste debe constar en escritura pública o en sentencia. (en división horizontal no hay libertad de forma)

En el título constitutivo de la propiedad horizontal debe constar:

- Descripción de la finca en su conjunto y de cada piso o local, a los que se asignará número correlativo. (el art.51.3 del RH recoge una sistemática detallada y tasada de cómo ha de describirse)
- Fijación de la cuota de participación que corresponda a cada piso o local
- Potestativo: puede contener los estatutos del reg. De prop horizontal.

ESPECIALIDADES Y CARACTERÍSTICAS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DIV. HORIZONTAL EN EL REGISTRO:

- Los pisos o locales solo pueden figurar como finca registral con nº propio si en la inscripción del inmueble consta previamente la constitución del régimen de propiedad horizontal.
- La legislación hipotecaria no impone el folio separado, sino que es una decisión facultativa del Registrador de la Propiedad. No obstante, los interesados pueden solicitarla.
- Es indispensable la conexión entre las inscripciones de los pisos o locales y la hoja registral del edificio en su conjunto (conexión entre piso y finca originaria).
- La inscripción se practicará a favor del dueños del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos y locales (no olvidemos que la construcción puede no estar concluida).

2.- LOS EXCESOS DE CABIDA.

2.1. CONCEPTO

Se trata de la situación en la que la superficie de la finca en la realidad es mayor que la superficie que expresa el Registro de la Propiedad (también puede hablarse de exceso de cabida en relación a Catastro o cualquier otro registro). **Cuando la superficie real de la finca es menor de la que figura en el Registro, se habla de defecto de cabida.**

El exceso de cabida puede ser inscrito, por lo que puede también entenderse el exceso de cabida como la operación por la que se hace constar en el Registro de la Propiedad la mayor extensión superficial que en realidad tiene una finca inmatriculada en relación a la que figura registrada.

2.2. INSCRIPCIÓN

Hasta la entrada en vigor de la Ley **13/2015**, había varias vías para lograr la constatación registral de un exceso de cabida, fundamentalmente basadas en un **título declarativo del exceso complementado** con certificado catastral, cualquiera que fuera la diferencia de cabida, con certificación técnica si era inferior al veinte por ciento o por mera manifestación si era inferior al cinco por ciento.

La **reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015**, remite para la rectificación de los excesos de cabida al título VI que trata de la concordancia entre la realidad física y el Registro de la Propiedad. **Si bien no hay un procedimiento expreso para la inscripción de excesos de cabida, la ley sí que recoge un procedimiento para la rectificación de su descripción en el art. 201 LH.**

2.3. REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS EN REGISTRO:

La reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, supone un cambio sustancial respecto a la publicidad de la superficie de las fincas, por lo que dicha superficie se obtiene de la cartografía catastral, así:

- **Art 9 LH: (...) La inscripción contendrá las circunstancias siguientes:**
 - a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con 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
 - (...)
 - b) (...) 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.
- **Art. 10.1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.**
- **Art. 10.2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, (...)**

2.4. PROCEDIMIENTO PARA RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN (ART 201 LH):

Es importante destacar que el expediente se tramita de manera distinta si la superficie de la finca, tanto por defecto como por exceso de cabida, es **superior al 10%** entre la que figura inscrita en el Registro de la Propiedad y la que realmente tiene.

RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN **SIN** EXPEDIENTE ANTE NOTARIO:

- El artículo 201.3, recoge dos casos excepcionales en los que se **puede rectificar la descripción registral directamente sin tramitar expediente alguno:** (Directamente en el Registro sin actuar ante notario.)
 - a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del 10% 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 5% de la cabida que conste inscrita. (Ni siquiera es necesaria la aportación de certificado descriptivo)

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.

- (El art. 201.2 señala otra excepción a la tramitación de expediente ante notario, relativa a otros elementos de su descripción distintos a la superficie): 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.

RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN **CON** EXPEDIENTE ANTE NOTARIO:

Este expediente se tramitará como el de inmatriculación, pero con las siguientes especialidades:

- Se podrá iniciar por el titular registral de la totalidad de la finca o de una cuota indivisa, 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 a cualquier modificación no registrada de la situación jurídica de la finca inscrita.
- Si la descripción gráfica catastral no es coincidente con la realidad física, se debe aportar la descripción gráfica alternativa georreferenciada: 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 (se notifica a los colindantes que pueden oponerse).
- 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. Si se accede a la pretensión y no hay oposición expresa, se notificará al Catastro para iniciar “procedimiento de rectificación”.
- Este expediente no podrá tramitarse para la rectificación de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal. En este caso será necesaria la rectificación del título original de división horizontal.
- Si el Registrador albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente encubriese un negocio traslativo procederá a suspender la rectificación solicitada. Contra dicha calificación negativa caben los recursos correspondientes previstos en la Ley Hipotecaria.

2.5. OTROS PROCEDIMIENTOS QUE AFECTAN A LA SUPERFICIE REGISTRAL PERO QUE NO SON EXCESO DE CABIDA:

1. Inscripción de la descripción gráfica georeferenciada (art. 199 LH):

Permite completar la descripción literal de la finca ya inscrita con la que consta en el Catastro, de tal modo que la finca quedará coordinada con éste.

No es una inscripción de exceso sino incluir en Registro la completa descripción de la realidad, incluida su cartografía y concordancia con catastro. Se trata del procedimiento de coordinación ante el Registro de la Propiedad. La finca ya se encuentra inmatriculada y se aporta a la inscripción la certificación gráfica catastral. Si 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 georeferenciada alternativa.

- El registrador notificará a los colindantes y afectados, que tendrán 20 días para alegar u oponerse a la inscripción.
- Si existe oposición por invasión de fincas colindantes el promotor de la coordinación puede instar el procedimiento de deslinde.
- Si no hay oposición expresa el registrador inscribirá la representación alternativa propuesta y la remitirá a Catastro para iniciar el "procedimiento de rectificación" del art 18.3 de la Ley de Catastro.

2. Inmatriculación (arts 203-206 LH):

Cuando la finca no exista o resulte de algún negocio jurídico como reparcelaciones, agregaciones, divisiones, etc (arts 203-206 LH). Se hace mención a estos procedimientos en el tema 10.

3. Deslinde registral (art. 200 LH):

Cuando la diferencia de superficie es consecuencia de incorrección en los linderos (art 200 LH). Para su corrección se requiere de procedimiento ante notario, para su posterior inscripción. Igual que en los casos anteriores el deslinde se notifica a los colindantes y afectados para buscar la conformidad. De haber oposición al deslinde habrá que recurrir a la jurisdicción.

3. MODIFICACIONES DE LA FINCA REGISTRAL: LA AGRUPACIÓN, LA AGREGACIÓN, LA SEGREGACIÓN Y LA DIVISIÓN DE FINCAS.

En el estudio de este epígrafe conviene consultar la circular 07.04/06 de 9 de Junio, sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral de los bienes inmuebles.

3.1. CONCEPTO

La finca registral puede modificarse en su descripción en el Registro bien por necesidad de adaptar su contenido a la realidad física o bien para hacer constar las alteraciones que la finca experimente.

Elemento esencial para cualquier operación será aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica habida cuenta de que la cartografía catastral es la base gráfica del registro de la propiedad desde la reforma operada por la Ley 13/2015 en la Ley Hipotecaria.

(Hay que traer a colación los conceptos de coordinación Registro-Catastro y los procedimientos de inmatriculación vistos en el tema 10. Son casos en los que la coordinación es obligatoria (ex. Art. 9 LH) Al fin y al cabo cuando una finca se divide, por ejemplo, surgen nuevas fincas que han de inmatricularse.)

Ya lo hemos visto en epígrafes anteriores. Reiteramos las posibilidades para alterar la descripción física:

- Modificación de los datos recogidos en el Registro:

- Por Modificación de los derechos: con la anotación de los nuevos derechos se anotan también los datos físicos discrepantes con los que ya constaban en el registro. (Supondría adicionalmente a los datos jurídicos de derechos alguno de los casos de abajo)
- Por rectificación de los datos descriptivos de la finca.
 - Obra nueva
 - Exceso de cabida
 - Alteraciones y modificaciones en la integridad de la finca:
 - Agrupación.
 - Agregación.
 - Segregación.
 - División.

3.2. **AGRUPACIÓN**

Artículo 45 Reglamento Hipotecario:

- Cuando, en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, **se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola**, con su nueva descripción, **se inscribirá con número diferente**, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas.
- **Si las fincas agrupadas no fueren colindantes**, se describirán individualmente las parcelas que las constituyan y, con la mayor precisión posible, las características de la agrupación o causas que den lugar a ella.
- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrán agruparse fincas pertenecientes a distintos propietarios, siempre que se determine de acuerdo con lo que resulte del título, la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación.

Es decir, es la operación por la que dos o más fincas inmatriculadas se reúnen en una **nueva finca registral**.

- Las fincas originales dejan de tener inscripciones. Se hace una inscripción de nota marginal en las que se refiere que la finca ha sido agrupada y es ahora parte de la nueva finca registral. Se produce así mismo el cierre del folio de las fincas agrupadas.
- Condiciones:
 - Las fincas agrupadas deben ser colindantes. (Excepto que sean una unidad de explotación.)
 - Si están edificadas deben constituir un único edificio. (Excepto que sea una unidad de explotación)
 - Deben pertenecer a un único dueño o a varios en proindiviso. En este caso deben expresarse los porcentajes sobre la nueva finca.
 - La agrupación constará en documento público (Como es norma en toda inscripción.)

3.3. **AGREGACIÓN** de fincas

Artículo 48 Reglamento Hipotecario:

- La **agregación de una o varias fincas inscritas o de una o varias partes que se segreguen**, a otra también inscrita, podrá realizarse **siempre que ésta tenga una extensión** que represente, por lo menos, **el quintuplo de la suma de las que se agreguen**.
- La inscripción correspondiente se practicará **en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración**, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidas, con las cargas que las afecten. Se harán, además, las oportunas notas marginales de referencia.

Es decir, a diferencia de la agrupación, las fincas se unen a otra finca que ya existía. No se crea una nueva finca. La finca a la que se agregan conserva su folio y número de finca. Se cancelan los folios de las fincas agregadas.

- Igualmente se utilizan las notas marginales para indicar la procedencia de las partes que se agregan y cómo estas dejan de tener vida registral.
- Condiciones: (las mismas que arriba. Y además:)
 - La finca absorbente debe tener una superficie mayor del quíntuplo de las superficies que se añaden.

3.4. SEGREGACIÓN de fincas:

Artículo 47 Reglamento Hipotecario:

- Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.
- No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos, casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro.
- Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.

Es decir, se separa una parte de la finca inscrita para con la parte separada formar una nueva finca. La finca de la que se segregan partes conserva su folio y número.

- Con nota marginal se indica la procedencia de la nueva finca.
- Condiciones:
 - La finca original debe ser divisible jurídicamente y las partes que se mantengan y se desprendan deben cumplir las condiciones urbanísticas y jurídicas para su existencia autónoma.
 - Condiciones de parcela mínima urbanística o de explotación agraria. (Minifundio, etc.).

3.5. DIVISIÓN de fincas:

Artículo 46 Reglamento Hipotecario:

- En el caso de que la totalidad de una finca inscrita se divida en dos o más suertes o porciones, **se inscribirá cada una de éstas como finca nueva y bajo número diferente**, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divida. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieran antes de la división.

Es decir, a diferencia de la segregación, no se mantiene la finca de la que se separan partes. Tiene lugar cuando una finca inscrita se fracciona en dos o más que forman nuevas fincas registrales. La finca originaria desaparece y se produce el cierre registral del folio. Las fincas que se originan abren folio y se les da nuevo número de finca con una nota marginal indicando su procedencia.

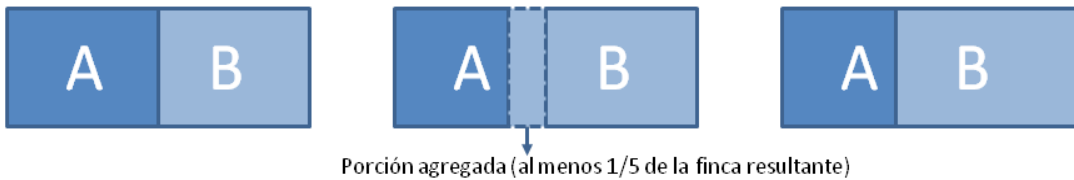
Deben cumplirse las mismas condiciones generales y de división vistas arriba.

Adjuntamos un esquema gráfico para la mejor comprensión de estos 4 supuestos de modificaciones al objeto de identificar claramente cuál es el elemento que los diferencia:

1. AGRUPACIÓN. Se constituye una nueva finca. A y B “desaparecen”.



2. AGREGACIÓN. 1 o más fincas, o porciones segregadas de una finca inmatriculada se reúnen a otra finca, también inmatriculada, que las absorbe. No se forma finca registral nueva.



3. SEGREGACIÓN. Se separa parte de una finca inmatriculada para formar una finca nueva



Porción a segregar. Ha de ser susceptible jurídicamente de separación.
(No cabe, por ejplo, un descansillo en div. Horizontal, o parcela menor ud. mínima cultivo)

4. DIVISIÓN. La totalidad de una finca inmatriculada se divide en 2 o más suertes o porciones que pasan a formar nuevas fincas.

