

Sobre la disposición derogatoria
y el ámbito temporal de aplicación de
la Ley 13/2015, de Modificación
de la Ley Hipotecaria, en la doctrina
de la DGRN*

*Transitional rules and derogatory
scope of Act 13/2015 according to the
Dirección General de los Registros'
decisions*

por

JUAN ANTONIO GARCÍA GARCÍA
*Prof. Contratado Dr. Derecho Civil
Universidad de La Laguna*

RESUMEN: La Dirección General de los Registros ha terminado por perfilar en sus Resoluciones el régimen transitorio y el alcance derogatorio de la Ley 13/2015, cuestiones estas que, al incorporar la ley en muchos casos una profunda transformación de los procedimientos registrales y de sus principios inspiradores, han provocado algunas dudas en los primeros momentos de su aplicación.

* Proyecto DER 2014-52262-P «Situación actual y perspectivas de futuro de la información registral: hacia un nuevo modelo de administración del territorio».

ABSTRACT: *The Head of the Land Registry has outlined in its resolutions the transitional regime and the derogatory scope of Law 13/2015, issues which, once the law introduces a profound transformation of the registry procedures and its inspiring principles, have raised some doubts in the first moments of its application.*

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad. Procedimientos registrales. Disposición derogatoria. Derogación tácita de preceptos legales y reglamentarios. Disposición transitoria.

KEY WORDS: *Land Registry. Registration. Repeal. Commencement and extent of the Land Registry new regulations. Transition.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. SOBRE EL ALCANCE DE LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA DE LA LEY 13/2015: 1. EN CUANTO A LOS CAUCES PARA RECTIFICAR LA CABIDA DE LAS FINCAS INSCRITAS. 2. EN CUANTO A LAS CERTIFICACIONES DE DOMINIO Y EL CAUCE PARA RESOLVER LAS POSIBLES CONTRADICCIONES ENTRE LA DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS CONTENIDA EN ESTAS Y ASIENTOS NO CANCELADOS, ARTÍCULO 306 RH. 3. EN CUANTO AL DOBLE TÍTULO INMATRICULADOR, Y LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 298.1 RH.—III. ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN OPERADA POR LA LEY 13/2015 Y SU DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA: 1. LA DICOTOMÍA ENTRE PROCEDIMIENTOS REGISTRALES, EN GENERAL, Y PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES DE LOS ARTÍCULOS 205 Y 206 LH EN SU ANTERIOR REDACCIÓN. 2. CRITERIOS TEMPORALES APLICABLES EN FUNCIÓN DE LA PREVIA DISTINCIÓN ENTRE PROCEDIMIENTOS Y DOCUMENTOS. 3. LOS REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN: a) *Para la inscripción de las fincas.* b) *Las obras nuevas.* c) *Para las operaciones de modificación de las entidades hipotecarias.*—IV. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

Dos cuestiones aparentemente menores suscitadas por la modificación del texto de la Ley Hipotecaria a través de la Ley 13/2015 constituyen el objeto de la presente contribución. Nos centraremos, de una parte, en el análisis de la disposición derogatoria que dicha norma contiene, especialmente en la posible derogación tácita de ciertos preceptos reglamentarios, y, de otra, en el alcance de la disposición transitoria sobre los procedimientos iniciados bajo la vigencia de los preceptos ahora modificados. Y digo que son cuestiones aparentemente menores porque, al menos a la luz de la reiteración con la que aparecen en la doctrina de

la DGRN, en estos primeros años de aplicación de la reforma, han sido objeto de alguna litigiosidad.

II. SOBRE EL ALCANCE DE LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA DE LA LEY 13/2015

La disposición derogatoria única de la Ley 13/2015 contiene una derogación expresa de los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, así como de la disposición adicional trigésima cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005, y además una cláusula derogatoria general por la que *«Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley»*.

Que la derogación de la Ley 13/2015 alcanza también, por incompatibilidad, a la regulación reglamentaria de determinados requisitos y procedimientos registrales que no ha sido actualizada para acomodarse a las modificaciones operadas por la Ley 13/2015 en la Ley Hipotecaria, es advertida ya en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

«5. Si comparamos los requisitos y procedimientos hábiles, antes y después de la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas de las fincas, y en particular, las relativas a la superficie de las mismas, se advierte claramente que hay procedimientos o medios que se han suprimido, otros que se mantienen en esencia pero incrementando sensiblemente sus requisitos y garantías jurídicas, y finalmente, se introducen otras nuevas posibilidades antes no existentes», por lo que la referida disposición derogatoria «ha de interpretarse [en el sentido de] que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

y ello se reitera en la Resolución DGRN de 24 de enero de 2017, también sobre derogación tácita de preceptos del Reglamento Hipotecario.

«...debe recordarse que este Centro Directivo, en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, ya consideró que “cuando la disposición

derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que 'quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley', ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015'».

Con carácter específico la DGRN se ha ido enfrentando al análisis concreto de qué procedimientos o cauces han quedado afectados por la derogación tácita aludida, alcanzando sus pronunciamientos hasta el momento presente a los siguientes:

1. EN CUANTO A LOS CAUCES PARA RECTIFICAR LA CABIDA DE LAS FINCAS INSCRITAS

La ya citada Resolución DGRN de 17 de noviembre de 2015 resulta especialmente relevante en relación con los procedimientos para rectificar descripciones registrales. Así afirma que la derogación expresa de los apartados 2, 5, 6, 7, 8 y 9 del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina la imposibilidad, a partir de la Ley 13/2015, de inscribir excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita con un simple certificado o informe sobre su superficie expedidos por técnico competente (posibilidad prevista en el apdo.º 8º de la Ley 53/1996 y a la que hace referencia el artículo 298.3 pfo.º 2º RH) o también los excesos de cabida acreditados en acta de presencia o notoriedad, posibilidad contemplada en el apdo.º 10º del artículo 53 de la Ley 13/1996 y a la que hace referencia el artículo 298.3 pfo.º 3º RH.

También queda derogado, aparte de los anteriores, como consecuencia del nuevo artículo 9 de la LH, y como procedimiento para rectificar descripciones registrales de las fincas —regulación que la citada Resolución califica como «*íntegra, sistemática y taxativa*»—, el doble título traslativo también contemplado en el artículo 298.1 RH.

Así mismo, las previsiones del artículo 301 RH en cuanto al procedimiento para resolver la contradicción entre la nueva descripción que se pretende reflejar y asientos registrales no cancelados (cuya competencia se atribuye al Juzgado de Primera Instancia, que resuelve por auto a la vista de los antecedentes y con audiencia a los interesados, de conformidad con el art. 306 RH) han quedado derogadas (Resoluciones DGRN de 17 de noviembre de 2015, 5 de mayo de 2016, o 24 de enero de 2017).

En consecuencia, concluye al respecto, esta Resolución que quedan como únicos procedimientos hábiles para rectificar la cabida la certificación catastral descriptiva y gráfica y el expediente de dominio tramitado para dicha finalidad.

«En cuanto a los cauces o medios hábiles que tras la nueva regulación se mantienen en su esencia pero aumentando las medidas de garantía y publicidad, cabe citar la rectificaciones de cabida que no excedan del 5% (o lo que es lo mismo, la vigésima parte) de la cabida inscrita, o las rectificaciones que no excedan del 10 % y se fundamenten en certificación catastral descriptiva y gráfica, con la importante novedad de que tras la Ley 13/2015, el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria exige, para ambos supuestos, que una vez inscrita la rectificación descriptiva, “el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes”. Respecto del expediente de dominio —antes atribuido a la competencia judicial—, y del acta de notoriedad, con la nueva regulación que ha supuesto una desjudicialización de los procedimientos del título VI de la Ley Hipotecaria, quedan sustituidos —y en cierta medida refundidos en uno— por el nuevo expediente de competencia notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos que se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el nuevo artículo 203, con las particularidades establecidas en el nuevo artículo 201.1»¹.

2. EN CUANTO A LAS CERTIFICACIONES DE DOMINIO Y EL CAUCE PARA RESOLVER LAS POSIBLES CONTRADICCIONES ENTRE LA DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS CONTENIDA EN ESTAS Y ASIENTOS NO CANCELADOS, ARTÍCULO 306 RH

Las Resoluciones DGRN de 17 de noviembre de 2015, 5 de mayo de 2016, o 24 de enero de 2017 afirman también que dicho precepto ha sido derogado tácitamente por la Ley 13/2015, y ello habida cuenta de la desjudicialización de la materia registral que opera la referida norma.

«En efecto, en la regulación anterior, en la que se atribuían a los órganos judiciales competencias para tramitar y resolver mediante expedientes de jurisdicción voluntaria —mediante simple auto, como ocurría en el ya derogado expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria— no era de extrañar que el Reglamento también atribuyera al juez de Primera Instancia la posibilidad de dilucidar, también en procedimiento de jurisdicción voluntaria y también mediante simple auto y no sentencia, las dudas fundadas del registrador acerca de la coincidencia de la finca que se pretendía

inmatricular —conforme a los anteriores artículos 205 ó 206 de la Ley Hipotecaria— con otras previamente inmatriculadas. Ahora, tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria. Por el contrario, la competencia judicial, en lo que se refiere a los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, queda concretada y ceñida a su labor estrictamente jurisdiccional, a través del procedimiento declarativo que en cada caso corresponda, y que habría de culminar en forma de sentencia» cfr. Resolución DGRN de 17 de noviembre de 2015.

3. EN CUANTO AL DOBLE TÍTULO INMATRICULADOR, Y LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 298.1 RH

Resulta evidente que ha quedado afectado por la nueva regulación de los procedimientos inmatriculadores el medio previsto en el artículo 298.1 RH, primero en cuanto al carácter *fehaciente* (coincidía con el tenor literal del artículo 205 LH hasta su modificación por la Ley 13/2015) de la acreditación de haber adquirido el derecho en el caso de inmatriculación por documento público de adquisición y la innovación reglamentaria que permitía la posibilidad, en caso de falta de fehaciencia del documento presentado, de complementar dicho documento adquisitivo a través de un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

La Resolución DGRN de 19 de noviembre de 2015 recuerda que, en sentido estricto, la exigencia de que el título público adquisitivo sea «*traslativo*» como ahora señala el artículo 205 LH² no se trata tanto de una novedad, como de un requisito que por obra de la interpretación de la DGRN ya se venía exigiendo para la inmatriculación de fincas:

«Así pues y con independencia de la doctrina que pueda dictar este Centro Directivo a partir de la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 13/2015, lo cierto es que en lo que se refiere a este expediente, que es de fecha anterior

a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, la inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto».

Pero aun así, lo que sí resulta evidente que la nueva redacción del artículo 205 LH afecta a la vigencia del artículo 298.1 RH como recuerda la Resolución DGRN de 19 de noviembre de 2015:

«Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”».

Concluyendo también las Resoluciones de 3 y 11 de octubre, y 23 de junio de 2016, que:

«De esta manera, la tramitación del acta conforme al normativa ya derogada no le atribuye al documento notarial la aptitud inmatriculadora exigida tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio».

III. ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN OPERADA POR LA LEY 13/2015 Y SU DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

La Ley 13/2015 dispone, disposición transitoria, que *«Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior»*, precisando, de manera restrictiva, para el caso de la inmatriculación por las vías de los artículos 205 y 206 de la antigua LH, vías que ahora son objeto de una regulación más exigente (la del art. 205) o que, simplemente, desaparecen (la del art. 206), que *«A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad»*.

La propia estructura de la citada disposición transitoria obliga a distinguir entre, 1º) procedimientos registrales en general y, 2º) procedimientos inmatriculadores previstos en los artículos 205 y 206 de la LH en su anterior redacción, así como, finalmente, entre 3º) requisitos documentales y, 4º) circunstancias y requisitos de las inscripciones que los anteriores medios y vías propiamente causan.

1. LA DICOTOMÍA ENTRE PROCEDIMIENTOS REGISTRALES, EN GENERAL, Y PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES DE LOS ARTÍCULOS 205 Y 206 LH EN SU ANTERIOR REDACCIÓN

Ya ha tenido ocasión de pronunciarse de manera reiterada la DGRN sobre la interpretación de esta disposición, poniendo el acento en que la misma se refiere a procedimientos, y que el término procedimiento se refiere solo a los procedimientos regulados en el Título VI de la LH, los relativos a «la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica», referencia que incluía tanto a los procedimientos inmatriculadores, como a los de reanudación del tracto sucesivo interrumpido y al expediente de liberación de cargas y gravámenes, ello según el tenor literal del artículo 198 LH en su redacción anterior a la Ley 13/2015³, procedimientos que tenían su desarrollo reglamentario en los artículos 272 a 313 RH; regulación reglamentaria que añadía a los procedimientos enumerados por la LH también el procedimiento para la inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas (art. 312 RH) y el de resolución y constancia registral de la doble inmatriculación (art. 313 RH).

Como he anticipado, en cuanto a los procedimientos, la propia estructura de la disposición transitoria obliga a distinguir, como señala la Resolución de 26 de enero de 2017 (en idéntico sentido la Resolución de 1 de julio de 2016), a estos efectos entre unos determinados procedimientos inmatriculatorios (los de los arts. 205 y 206 LH) y otros procedimientos, incluso inmatriculadores, distintos de aquellos.

«...para conocer qué normativa resulta de aplicación ... es preciso abordar primero la cuestión de fondo acerca de si estamos ante una pretensión de inmatriculación al amparo del anterior artículo 205 de la Ley Hipotecaria (en cuyo caso le resultaría de aplicación la nueva regulación resultante de la Ley 13/2015), o por el contrario, estamos ante una pretensión distinta de la inmatriculación en virtud de procedimiento iniciado antes de la entrada en vigor de la nueva Ley (en cuyo caso habría de ser calificado también conforme a la normativa anterior, incluso si la documentación con la que concluya tal procedimiento se hubiera presentado en el registro de la propiedad, como es el caso, con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la nueva ley)».

Pero aún, y para los procedimientos inmatriculadores la disposición se refiere exclusivamente a los regulados en los artículos 205 y 206 de la LH en su redacción anterior, y solo a ellos, excluyendo otros procedimientos inmatriculadores para los que no será exigible que el título se haya presentado en el Registro antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Por ello, para un expediente de dominio con finalidad inmatriculatoria tramitado conforme al anterior artículo 201 LH debe de aplicarse la redacción anterior aunque el título se presente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Así lo señala la Resolución de 18 de abril de 2016.

«Dicha disposición excluye otros procedimientos inmatriculadores y por ello en el presente caso es de aplicación el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada antes de la reforma operada por la Ley 13/2001».

y lo confirma la posterior Resolución de 7 de julio de 2016.

«...debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de tal año), debe aplicarse la Disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada

en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que la doctrina de este Centro Directivo contenida en la reciente Resolución de 8 de febrero de 2016, que entiende aplicable tal norma a todos los documentos cuya presentación en los Registros de la Propiedad sea posterior a su entrada en vigor, debe excepcionarse en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, debiendo por tanto ser de aplicación la norma contenida en el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes de la legislación de desarrollo. Por tanto, en virtud de la mencionada disposición transitoria, para «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior».

Distinto es el caso de la previsión del artículo 200 pfo.º 2º LH sobre la constancia de mayor cabida de las fincas inscritas mediante procedimientos no inmatriculadores (doble título público) o el de constancia de las obras nuevas del artículo 208 LH mediante los simples títulos, que no alcanzan la categoría de procedimientos sino la de simples documentos (cfr. Resolución de 21 de septiembre de 2016, 2 de septiembre de 2016, 1 de julio de 2016, Resolución de 12 de febrero de 2016, Resolución de 12 de febrero de 2016). Así, sobre constancia registral de mayor cabida con base en un acta de notoriedad se pronuncia la Resolución de 1 de julio de 2016, distinguiendo entre la propia inmatriculación de exceso de cabida y la simple constancia mediante rectificación de aquella cabida.

«Que al estar en presencia del acta regulada en el artículo 53.10 para la modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos, y siendo tal acta en sí misma un auténtico procedimiento integrado por diversos trámites legales y reglamentarios sucesivos, se acoge al primer inciso de la disposición transitoria de la Ley 13/2015, y por tanto, habiéndose iniciado su tramitación antes del 1 de noviembre de 2015, toda su tramitación, y también su calificación registral ha de regirse por la normativa anterior a dicha ley».

Tampoco la constancia registral de agrupación o división de terrenos merece la cualificación de procedimiento sino la de simple documento:

«La excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, ... se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que

claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior», cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2016.

2. CRITERIOS TEMPORALES APLICABLES EN FUNCIÓN DE LA PREVIA DISTINCIÓN ENTRE PROCEDIMIENTOS Y DOCUMENTOS

En el caso de los documentos el criterio para decidir si el supuesto se rige por la nueva legislación o por la antigua será el de la fecha de presentación del título correspondiente al Registro.

Como resumen del criterio la Resolución DGRN de 1 de febrero de 2017.

«Esta cuestión ya ha sido tratada por las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 2015 y 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016 en las que se consideró que el criterio decisorio, atendiendo al tenor de la disposición transcrita, es el de la fecha de la presentación del título en el Registro»

atendiendo para dicha fecha al asiento, no caducado, que causa en el libro Diario,

«...El criterio decisorio será, por ello, el de la fecha de la presentación del título en el Registro. Como ha quedado justificado en este expediente, la documentación fue objeto de dos presentaciones. Si bien se produjo una primera presentación por vía telemática en el mes de octubre del año 2015, la misma decayó por no haberse despachado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación —los sesenta días hábiles reconocidos en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria— y no habiéndose producido ninguno de los supuestos de prórroga del artículo 432 del Reglamento Hipotecario, el asiento caducó y por ello perdió en su totalidad cualquier eficacia que la legislación aplicable le pudiera conceder. Objeto de nueva presentación, la misma se produjo bajo la vigencia de la ley una vez objeto de reforma, por lo que la titulación debe ser calificada a tenor del nuevo articulado, ...», Resolución de 11 de octubre de 2016,

consecuentemente, los documentos que se presenten al Registro de la Propiedad, cualquiera que sea su fecha de otorgamiento, para causar un determinado asiento deberán reunir los requisitos exigidos por la legislación sustantiva aplicable, y también la hipotecaria, vigente en el momento en que se verifica tal presentación.

Lo que afecta a los documentos que contengan actos de agrupación, agregación, división o segregación,

«los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos públicos de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior», Resolución de 14 de noviembre de 2016, también la Resolución de 21 de septiembre de 2016 y 12 de febrero de 2016.

Para los procedimientos inmatriculadores distintos de los previstos en los artículos 205 y 206 LH y para los procedimientos no inmatriculadores, el criterio es el de la fecha de iniciación. Es el caso, por ejemplo de los procedimientos de doble inmatriculación ya iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, a los que se aplicará la normativa anterior.

«2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe manifestarse este Centro Directivo respecto a la norma aplicable al presente supuesto. En este sentido debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que la doctrina de este Centro Directivo contenida en la Resolución de 8 de febrero de 2016, que entiende aplicable tal norma a todos los documentos cuya presentación en los Registros de la Propiedad sea posterior a su entrada en vigor, debe excepcionarse en este supuesto [se trata de un auto judicial dictado en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo] por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, debiendo por tanto ser de aplicación la norma contenida en el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento de desarrollo...», Resoluciones de 21 de diciembre de 2016 y 28 de abril de 2016.

Mientras que, por el contrario, para los procedimientos inmatriculadores de los referidos artículos 205 y 206 LH en su anterior redacción el criterio es preciso y restrictivo, y solo se aplicará la anterior normativa cuando el título público apto (doble título público o certificación) para causar un asiento de inmatriculación esté ya presentado en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción legal.

«A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad». Por lo tanto, en el presente caso, en el que se pretende la inmatriculación por la vía del artículo 205, en virtud de titulación que no solo se ha presentado en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, sino que incluso también ha sido otorgada con posterioridad a dicha fecha, no cabe duda que la normativa vigente y aplicable al presente procedimiento registral es la contenida en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015». Resolución de 4 de mayo de 2016,

Las razones para excluir a estos procedimientos inmatriculadores de la regla general aplicable a los procedimientos registrales en general se justifica en el cambio de regulación del procedimiento inmatriculador del artículo 205 LH, con la exigencia de nuevos requisitos, en la nueva redacción de la Ley 13/2015, que implican una absoluta transformación del mismo. Como señala la Resolución DGRN de 4 de mayo de 2016 para la vía del 205 LH.

«Este Centro Directivo, en su Resolución de 19 de noviembre de 2015, al interpretar dicho nuevo precepto, señaló que “en la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015 (...) el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos (...) En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de ‘títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos’, ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de ‘títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público’”».

Por ello, la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenuta por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, ya no bastará para cumplir las exigencias del procedimiento inmatriculador del artículo 205 LH.

...Recordando la Resolución de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenuta por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”». De esta manera, la tramitación del acta conforme a la normativa ya derogada no le atribuye al documento notarial la aptitud matriculadora exigida tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, Resolución de 11 de octubre de 2016, y, relación con la vía del artículo 206 LH, razona la Resolución de 17 de febrero de 2016 sobre la desaparición de aquellas circunstancias históricas que motivaron la misma y que carecen de sentido en el ordenamiento actual.

3. LOS REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN

En cualquier caso, la inscripción que se practique, tanto derivada de los simples documentos como de los procedimientos registrales, tendrá que contener los datos y circunstancias exigidos por la legislación vigente en el momento en que se realice.

«Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de estos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior (en nuestro caso, por

mor de la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio)». Resolución de 7 de julio de 2016 y de 4 de enero de 2017.

lo que implica que, singularmente, debe exigirse que tales documentos, en el caso en que documenten operaciones de modificación de entidades hipotecarias, aporten la representación georreferenciada de la finca con las coordenadas de los vértices de las mismas.

«Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte», Resolución de 21 de septiembre de 2016 y Resolución de 12 de febrero de 2016.

Lo que se traduce para las distintas clases de asientos en el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Para la inscripción de las fincas

«...conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, circunstancia esta que no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior: dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015 (apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social). Esta representación gráfica determinará indubitadamente la superficie de la finca, que, como ha quedado señalado en el fundamento anterior, es coincidente con la expresada en el título quedando cumplida la exigencia legal de total coincidencia». Resolución de 7 de julio de 2016.

No obstante, recuerda la DGRN que la nueva redacción introducida en el artículo 9. b) de la LH, y la exigencia de aportar una representación gráfica

de la finca que se inmatricula no es estrictamente una novedad en el sistema registral español, por cuanto ya era un requisito exigido por el artículo 53 de la Ley 13/1996, por consiguiente, la exigencia de tal requisito no es en sentido estricto un supuesto de aplicación retroactiva de la Ley 13/2015.

«La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, “la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”», Resolución de 12 de febrero de 2016.

b) Las obras nuevas

La exigencia del artículo 202 LH en su redacción dada por la Ley 13/2015 exige que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica.

La georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación, en el caso de obras nuevas, se exige con independencia de la fecha de su construcción.

«En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica», Resolución de 21 de septiembre de 2016.

«Para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica», Resolución de 28 de septiembre de 2016.

Sobre la forma de acreditar tales coordenadas, la Resolución de 9 de enero de 2017, señala que si bien *«No contiene el precepto ninguna exigencia adicional relativa a la forma de la acreditación de tales coordenadas. Ello ha llevado a esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») a interpretar*

de forma amplia el modo en que pueden acreditarse dichas coordenadas de la edificación, de manera que pueden contenerse bien en una certificación catastral descriptiva y gráfica, o en un certificado técnico, ya sea en formato GML u otro. Resulta intrascendente a efectos registrales la falta de precisión del día exacto de expedición de dicho certificado; considerando, además, que puede deducirse una fecha cierta con los datos que constan en el mismo. Por ello, este defecto debe revocarse».

También para las nuevas construcciones y edificaciones el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establece que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca, ello a menos que «...por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible».

Como dice la Resolución de 17 de enero de 2017.

«En base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el Libro del Edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (art. 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: “A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del Libro del Edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible”»

requisito este que es exigible «a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (art. 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación)», cfr. Resoluciones de 9 y de 18 de enero de 2017, si bien la Resolución de 17 de enero de 2017 concreta solo para las inscripciones que se realizan al amparo del artículo 20.1 TRLS pero no respecto de las que se formalizan al amparo del 20.4 del mismo texto legal:

«Respecto del llamado libro del edificio, su depósito es exigido en las obras nuevas terminadas que se formalizan al amparo del artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pero no a las que se formalizan al amparo de su apartado cuarto 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, las llamadas obras nuevas antiguas, sin que su exigencia tampoco venga impuesta para la autorización de las escrituras, ni para su inscripción, de las declaraciones de obras nuevas de edificios, ni antiguos, ni nuevos, por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación,

por cuanto el citado artículo 20 de dicha Ley, se refiere única y exclusivamente a las garantías del artículo 19, no al libro del edificio».

c) Para las operaciones de modificación de las entidades hipotecarias

La DGRN argumenta sobre el carácter estrictamente «registral» de las operaciones de modificación de las entidades hipotecarias (segregación, agregación, división o unión), señalando que, dada tal naturaleza, los requisitos para la constancia registral son los que sean exigibles en el momento de presentar el título correspondiente en el Registro de la Propiedad, en consecuencia, y, singularmente, deben cumplir con la exigencia del nuevo artículo 9 b) LH que exige para la inmatriculación o para las operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, que se acompañe obligatoriamente la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

«...los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte», Resolución de 28 de noviembre de 2016, también la de 14 de noviembre de 2016.

IV. CONCLUSIONES

Las nuevas exigencias legales, tanto para los procedimientos como para la extensión de los asientos registrales producidos una vez la Ley 13/2015 ha

entrado en vigor, ha planteado cierta conflictividad sobre el régimen transitorio previsto en la ley, especialmente en lo relativo a los procedimientos inmatriculadores de los artículos 205 y 206 LH cuya transformación casi completa en el nuevo texto legal resulta más que evidente, al pretender los interesados el acceso registral de determinados actos producidos legalmente bajo la vigencia de la legislación anterior pero que adolecen de determinadas garantías y cautelas ahora incorporadas al nuevo texto legal. También ha resultado clarificadora la postura de la DGRN sobre el alcance derogatorio de las nuevas disposiciones en las que, ya sin duda alguna, el Centro Directivo ha asumido sin quiebra alguna el principio de jerarquía normativa entendiendo derogados tácitamente numerosos preceptos reglamentarios incompatibles con la nueva regulación.

NOTAS

¹ Artículo 201.3 LH, en la redacción que introduce la Ley 13/2015, «Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita. En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes».

² 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.

³ Ya que ahora tiene un alcance más amplio al comprender según la nueva redacción a los procedimientos de «1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. 2.º El deslinde registral de la finca. 3.º La rectificación de su descripción. 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca. 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna. 6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa. 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. 8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación. 9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso».

*(Trabajo recibido el 6-4-2016 y aceptado
para su publicación el 9-5-2017)*