

DICTÁMENES Y NOTAS

Apuntes sobre doble inmatriculación

Notes on double registration

por

ANTONIO GARCÍA GARCÍA

Abogado

Nota al lector: todos los escenarios, direcciones y nombres de personas y de sociedades que se mencionan en este artículo son ficticios.

RESUMEN: En 2022, una sociedad adquirió unos multicines en Sabadell, mediante la compraventa de una única finca registral. El Registrador de la Propiedad denegó la inscripción, al entender que suponía una doble inmatriculación: el edificio descrito en la certificación catastral unida a la escritura invadía una finca colindante, propiedad de una sociedad extinguida hacía más de cuarenta años, y de cuya existencia no tenían constancia las partes.

En el presente trabajo explicamos cómo solucionamos esta intrincada situación, que podría haber tenido consecuencias muy negativas para la financiación suscrita por el comprador. También analizamos las múltiples cuestiones jurídicas que se suscitaron a lo largo del proceso, algunas de las cuales conectan con temas tratados en trabajos anteriores, como la hipoteca en mano común.

ABSTRACT: In 2022, a company acquired a cinema in Sabadell, by purchasing a single registry plot. The Land Registrar denied registration as he deemed that it entailed a double registration: the building described in the cadastral certificate appended to the deed invaded a neighboring plot, owned by a company extinguished over forty years ago and whose existence was ignored by the parties.

In this paper we explain how we solved this complex situation, which could have had very negative consequences on the financing taken by the purchaser. We also analyze the different legal issues that arose throughout the process, some of which are connected to matters addressed in previous papers, such as joint mortgages.

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad, expediente de reanudación del tracto, doble inmatriculación, fe pública registral gráfica, referencia catastral, hipoteca en mano común, usucapión.

KEY WORDS: Land Registry, procedure to recover the chain of ownership, double registration, graphic registry public trust, cadastral reference, joint mortgage, usucaption.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—1. LA COMPRAVENTA. 2. LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR. 3. LA HISTORIA DE LOS CINES BONAPLATA Y DE LA FINCA «B». 4. LA URGENCIA POR INSCRIBIR LA TITULARIDAD DE LA ADQUIRENTE.—II. LA FE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICA. 1. LA CONCEPCIÓN CLÁSICA DE LA FINCA REGISTRAL. 2. EL PROBLEMA DE LA FE PÚBLICA SIN DATOS GEOGRÁFICOS. 3. LA LEY 13/2015.—III. LA SOLUCIÓN PROPUESTA. 1. REFLEXIÓN PREVIA. 2. UNA COMPRAVENTA ¿A NON DOMINO? 3. SOBRE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL DE LA FINCA «A».—IV. EL EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO. 1. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 208 DE LA LEY HIPOTECARIA. 2. EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN: BREVE REFERENCIA A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. A. *Argumentos a favor*. B. *Argumentos en contra*. 3. ACTA DE INICIO. A. *Competencia*. B. *Legitimación activa*. C. *Manifestación sobre litispendencia*. D. *Documentación aportada*. E. *Diligencias interesadas*. F. *Cancelación de la hipoteca de 1912*. G. *Actualización de los linderos*. H. *Sobre la referencia catastral única*. 4. ACTA DE CIERRE.—V. FISCALIDAD. 1. ESCRITURA DE COMPLEMENTO. 2. ACTA DE NOTORIEDAD.—VI. VINCULACIÓN DE FACTO. 1. COEXISTENCIA DE AMBAS FINCAS. 2. LA SITUACIÓN TRAS LA LEY 11/2023.—VII. SOBRE LAS HIPOTECAS. 1. LA TASACIÓN DE LA FINCA «B». 2. EL PROBLEMA DE LA HIPOTECA *EN MANO COMÚN*.—VIII. CONCLUSIONES.—IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—X. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

1. LA COMPRAVENTA

En el año 2022 asesoramos a un inversor en la compra a una empresa española (en adelante, el «Vendedor») de unos multicines situados en la Rambla de Sabadell.

Durante la *due diligence* previa a la adquisición, detectamos una extraña discrepancia de 500 metros cuadrados entre la superficie de la parcela según el Catastro (5.000 m²) y según el Registro (4.500 m²). En nuestro informe llamamos la atención sobre este particular, si bien no se consideró un problema sustancial (un *red flag*), por usar el argot propio de este tipo de informes), dado que la superficie catastral era mayor que la declarada en el Registro¹ y los linderos de la finca registral aparentemente coincidían con la realidad física.

Tras varios meses de negociación, se firmó un contrato privado, en virtud del cual el Vendedor vendía una única finca registral (que llamaremos «A») a una sociedad-vehículo del inversor (que llamaremos «PropCo»).

Una vez obtenida la financiación necesaria para el pago del precio, el contrato se elevó a público, y todos celebramos el buen fin de la operación. Pronto comprobamos que la celebración había sido prematura.

2. LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR

Enviada la escritura al Registro, el Registrador titular emitió nota de calificación negativa. Según ésta, no quedaba acreditada la identidad entre la finca registral que se vendía y la que resultaba de la certificación catastral. Se denegaba la inscripción *«por albergar el Registrador dudas fundadas sobre la finca registral objeto del negocio jurídico contenido en la escritura, al resultar de la documentación aportada la falta de coincidencia entre la finca vendida y el contenido del Registro de la Propiedad»*. En concreto, indicaba:

«Según el título se vende una finca, cuando según registro son dos fincas distintas, una de ellas inscrita a nombre de persona distinta del vendedor [...] Existiendo dos fincas registrales, no existe un mero error descriptivo, sino una falta de tracto sucesivo en cuanto al objeto transmitido y en cuanto a su titularidad, por lo que no puede practicarse la inscripción solicitada [porque] de inscribirse la finca en los términos solicitados, se estaría produciendo una doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria».

El Registrador fundó su decisión en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en adelante, «LH»), tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio (en adelante, la «Ley 13/2015»).

En efecto, la información catastral mostraba cómo la finca vendida *invadía* otra finca (que llamaremos «B»). Al solicitar nota simple de esta última, comprobamos que su titular registral era una sociedad ya extinguida, denominada «Producciones Bonaplata, Sociedad Anónima» (en adelante, «Producciones Bonaplata»), en virtud de una compraventa celebrada en 1920. También observamos que la superficie de la finca B según el Registro era de 550 m² (la cual, sumada a la de la finca A, daba un resultado cercano a la superficie catastral, lo que explicaría la discrepancia detectada durante la *due diligence*).

Así fue como tuvimos noticia por primera vez de la finca B, de la que no se nos había facilitado información hasta entonces (pues el Vendedor tampoco conocía su existencia).

La nota de calificación determinó que el defecto tenía carácter insubsanable.

3. LA HISTORIA DE LOS CINES BONAPLATA Y DE LA FINCA «B»

A raíz de la calificación negativa, solicitamos una entrevista con el Registrador. Mientras tanto, nos documentamos debidamente sobre esta nueva finca y su curiosa historia.

La adquisición por Producciones Bonaplata en 1920 era la última inscripción en la hoja registral de la finca B. La descripción de esta finca no se había actualizado desde que fue inmatriculada a mediados del siglo XIX: se refería

al edificio ubicado sobre la misma (en el número 5 bis de la calle de Sant Joan) como una «casa» independiente, con una «dotación de media pluma de agua»². Según supimos más adelante, esta casa había albergado el domicilio particular del fundador de Producciones Bonaplata, el conocido empresario local Fructuós Bonaplata i Ripollés. No obstante, el espacio físico correspondiente a dicho número, ya desaparecido, formaba parte de los cines desde donde alcanzaba la memoria de todos los vecinos de Sabadell.

La finca estaba gravada por una hipoteca constituida en virtud de un testamento otorgado en 1912, en garantía del pago de una pensión de veinte pesetas diarias a un particular.

En los años siguientes a 1920, Producciones Bonaplata compró otras tres fincas adyacentes en la misma manzana. Sobre las cuatro propiedades construyó los que acabarían siendo conocidos como *Cines Bonaplata* y que llegaron a ser un referente entre la sociedad catalana de la época.

Muchos años después, en 1963, Producciones Bonaplata agrupó las otras 3 fincas, dando origen a la finca A en el Registro de la Propiedad. Por alguna razón que, como explicaremos, solo puede deberse a un error omisivo, la finca B quedó fuera de la agrupación. En aquellos días, la sociedad acababa de ser adquirida por José María de Andrada, quien buscaba expandir su nascente empresa, Cinema Paradiso, S.A. Quizá fuese a raíz de aquel cambio en la dirección que algún documento se llegó a traspapelar, si bien nunca sabremos con certeza el origen del error que hizo posible este artículo hace ahora exactamente sesenta años. Lo que sí sabemos es que la finca B permaneció en el olvido desde entonces.

Cinema Paradiso absorbió formalmente a Producciones Bonaplata en 1980, lo que supuso su disolución sin liquidación, y la sucesión de la absorbente en todos los derechos y obligaciones de la absorbida. Sin embargo, la fusión sólo se trasladó a la hoja registral de la finca A; no a la de la finca B. Este detalle nos reafirma en la convicción de que la finca B no se agrupó por error, y que la dirección de Cinema Paradiso (como posteriormente la del Vendedor) desconocía su existencia.

En 1988, Cinema Paradiso trató de evitar la quiebra mediante una reestructuración de grupo. La mayoría de sus inmuebles fueron transmitidos a una filial (Amarcord Inversiones, S.L.), mediante una escritura de aportación, que incluyó la finca A, pero omitió de nuevo la finca B, pese a que se aportaba la totalidad de los cines construidos sobre ambas fincas. En 1995, con el grupo ya en suspensión de pagos, Amarcord transmitió a nuestro Vendedor varios multicines (incluyendo el de la Rambla de Sabadell, que, una vez más, se identificó exclusivamente con la finca A).

Y así llegamos al comienzo de nuestra historia, cuando PropCo adquirió del Vendedor este histórico edificio en 2022.

4. LA URGENCIA POR INSCRIBIR LA TITULARIDAD DE LA ADQUIRENTE

La calificación negativa suponía un serio problema para nuestro cliente. El precio de compra abonado al Vendedor había sido financiado por una entidad bancaria. Los términos de la financiación establecían que el préstamo se debía syndicar en los cinco meses siguientes a la entrega del principal. No se había constituido hipoteca en el cierre de la compraventa (para evitar el coste adicional de AJD que de otro modo se devengaría con la posterior cesión parcial de la garantía a los nuevos acreedores). En su lugar, se había firmado una promesa de hipoteca mediante la que PropCo se obligaba a gravar la finca una vez formado el sindicato de bancos.

Si la sindicación no tenía lugar en el plazo pactado por motivos no imputables al banco prestamista, éste quedaba facultado para incrementar el tipo de interés en un determinado porcentaje. La calificación negativa hacía presagiar un largo periplo hasta que PropCo lograra ser titular registral de ambas fincas. Mientras tanto, la sindicación era virtualmente imposible: todos los bancos consultados por el bróker condicionaron su participación en el sindicato a que se inscribiera a nombre del deudor, al menos, la finca A, de forma que ésta pudiera hipotecarse a su favor.

Más adelante explicaremos cómo solucionamos a tiempo este problema, aparentemente irresoluble en el perentorio plazo de cinco meses. Pero antes, dedicaremos el apartado siguiente a analizar los fundamentos jurídicos de la calificación registral.

II. LA FE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICA

1. LA CONCEPCIÓN CLÁSICA DE LA FINCA REGISTRAL

En su acepción más común, una finca es una porción de la superficie terrestre. Sin embargo, en nuestro sistema registral, las fincas no están previamente delimitadas a la espera de que se inscriban sobre ellas titularidades jurídicas: no constituyen un tablero de juego predefinido sobre el que los futuros jugadores pueden ocupar una o varias casillas predeterminadas. Sucede exactamente al revés: los interesados se van sumando voluntariamente al *juego* registral. A medida que lo hacen, deben identificar la finca concreta sobre la que recae su propiedad, y solo entonces dicha finca se incorpora al tablero, a través de la primera inscripción del dominio, que llamamos inmatriculación³.

Tradicionalmente, la finca registral no se ha concebido como una porción de terreno delimitada por accidentes o discontinuidades físicas, ni por ningún otro criterio que no fuese el dominio de su titular (único o en proindiviso). Y es que,

siguiendo a DELGADO RAMOS (*op. cit.*), cuando el Registro de la Propiedad se creó en el siglo XIX, no se contaba con medios ni técnicas cartográficas lo suficientemente precisas, generalizadas y económicas como para determinar la ubicación exacta de las fincas registrales dentro de su demarcación, ni tampoco de las partes del territorio sin inmatricular. En su reciente trabajo, FANDOS PONS destaca cómo la doctrina inmediatamente posterior a la aprobación de la LH en 1946 entendía que los datos geográficos no estaban protegidos por la fe pública registral (por todos, ROCA SASTRE)⁴. Esta disparidad entre los datos del Registro y la realidad extrarregistral ha pervivido durante décadas, siendo asumida por el Tribunal Supremo en su Sentencia 912/1992, de 16 de octubre. En ella declaró que el Registro de la Propiedad, pese a tener por finalidad la constatación de los actos y hechos que figuran en él, no dispone de una base plenamente fehaciente⁵. Aún en fechas tan recientes como 2012, el Alto Tribunal consideraba que *«la fe pública registral se extiende únicamente a la titularidad de las fincas y no a sus datos físicos —entre ellos, la realidad de su extensión superficial— y la protección que al tercero hipotecario confiere el artículo 34 de la LH afecta únicamente, en determinadas condiciones, a la anulación o resolución del derecho de su transmitente pero no se extiende al amparo de datos de hecho, como tampoco le confiere por sí mejor derecho frente a una doble inmatriculación»* (STS 299/2012, de 18 de mayo de 2012, F.J. 7º).

Incluso con estas deficiencias, el Registro de la Propiedad ha demostrado ser una eficazísima herramienta para evitar pleitos acerca de la titularidad y cargas sobre la propiedad inmobiliaria, si se compara con los Ordenamientos anglosajones, que carecen de nuestro doble control de legalidad⁶. Si bien no ha podido evitar pleitos sobre deslindes, estos resultan en la práctica extraordinariamente infrecuentes. En palabras de FANDOS PONS (*op. cit.*), estas deficiencias de la fe pública no han impedido que el sistema haya funcionado correctamente durante más de un siglo y medio, porque el mercado no demandaba más. Para ARRIETA SEVILLA, la facilidad para la inmatriculación de fincas lograda con procedimientos sencillos y económicos (sin un análisis exhaustivo de los linderos) ha sido un factor decisivo para el desarrollo económico general y para la dinamización del tráfico inmobiliario en España. Los supuestos de colisión entre folios registrales como el que aquí se analiza son la excepción que confirma el papel imprescindible que ha jugado el Registro en la salvaguarda de la seguridad jurídica⁷.

2. EL PROBLEMA DE LA FE PÚBLICA SIN DATOS GEOGRÁFICOS

Sin perjuicio de lo anterior, si la inmatriculación se reduce a un procedimiento meramente formal (sin calificación registral de las descripciones gráficas),

existe riesgo de que se inscriban dos fincas total o parcialmente superpuestas en su proyección ideal en el mundo físico. Se trata de los casos de doble inmatriculación, que pueden tardar muchos años en descubrirse.

La RDGRN de 21 de diciembre de 2015 define la doble inmatriculación como aquella situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad cuando una misma finca —o una porción de ella— consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y a nombre de titulares distintos. Y es que la fe pública registral que no incluye los datos geográficos plantea un doble problema ontológico y epistemológico, al situarnos ante sustancias de cuyos atributos no podemos tener certeza. DESCARTES concibe la sustancia como «*aquello que no necesita de otra cosa para existir*»⁸. Los atributos de la sustancia determinan su existencia formal y material: toda sustancia se define por dos atributos: el pensamiento y la extensión, entendida ésta como su cuerpo material. Todos los demás predicados pueden considerarse «*accidentes*», es decir, datos que no alteran ni condicionan su esencia. Si tomamos como ejemplo de sustancia la «*finca registral*», su extensión viene definida por los linderos, esto es, por sus límites en el mundo físico (los «*datos geográficos*»). Tradicionalmente, la doctrina hipotecarista ha soslayado la importancia de estos datos geográficos, calificándolos como «*datos de hecho*», por contraposición a los «*datos de derecho*», o sea, la titularidad y las cargas, que sí quedan amparadas por la fe pública registral. Sin embargo, en un plano ontológico, los «*datos de derecho*» no son más que *accidentes*: una finca no pierde su esencia porque cambie su titular (podría incluso ser *res nullius*), ni tampoco porque se creen sobre ella derechos reales limitados. Por el contrario, la esencia de una finca sí se ve alterada si cambian los linderos, o si dicha finca no existe ya en el mundo real.

El problema que plantean nuestros principios hipotecarios en su concepción clásica es que sólo proporcionan seguridad jurídica respecto de los accidentes (titularidad y cargas), pero no respecto de los atributos esenciales de las fincas (extensión física y linderos). En la pugna entre la seguridad estática del derecho real y la seguridad dinámica de su tráfico, el legislador prefirió esta última⁹. Es decir, la ley reputa exacto el contenido de los libros hipotecarios, aunque no concuerde con la realidad jurídica extrarregistral, lo que, en última instancia, entraña una aporía: se protege la titularidad de los derechos, pero sin dar fe de cuál es el *objeto* de tales derechos. La certeza sobre la titularidad y las cargas puede quedar en entredicho si la sustancia de la que se predicen dichos accidentes no existe, o no es delimitable por entrar en conflicto con fincas de titulares distintos. Esto es precisamente lo que sucede en los supuestos de doble inmatriculación.

Como apunta ARRIETA SEVILLA (*op. cit.*), el modelo de folio real que sigue nuestro sistema tabular (un folio para cada finca; artículo 243 LH) requiere para su correcto desarrollo la determinación precisa de las fincas registrales.

Los fines de publicidad y seguridad jurídica a los que sirve el Registro de la Propiedad se ven dañados si por cualquier causa existe un segundo folio para el mismo inmueble (o para una porción del mismo inmueble). En estas situaciones, la eficacia del Registro en la reducción de los costes de información, la asignación de los derechos reales y como mecanismo de ordenación del crédito queda desvirtuada, ya que el Registro contiene dos vidas tabulares contradictorias. En resumen, la doble inmatriculación constituye la más grave patología que puede afectar al Registro de la Propiedad.

3. LA LEY 13/2015

La evolución hacia un sistema basado en la cartografía y en las referencias geodésicas comenzó con la obligatoriedad de unir la referencia catastral a los documentos públicos que formalicen actos o negocios sobre bienes inmuebles, a partir de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social¹⁰. Más de veinte años después, la Ley 13/2015 trajo un nuevo avance, al obligar a incluir las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca en los supuestos del artículo 9 b) LH.

FANDOS PONS (*op. cit.*) considera que, tras esta última reforma, los datos gráficos ya no se mueven en el terreno de la identificación geográfica, sino en el de la descripción o delimitación jurídica. Sin embargo, el reconocimiento legal del principio de fe pública registral no deja de ser limitado y fragmentario, pues excluye de su ámbito a todas las fincas previamente inscritas que puedan incorporar la georreferenciación al asiento, y, además, el Tribunal Supremo aún no ha reconocido la extensión de la fe pública a los datos descriptivos. Por su parte, la Dirección General sí ha mantenido en los últimos años una línea cada vez más proclive a extender los principios hipotecarios a los datos descriptivos.

A pesar de esta relativa incertidumbre, y de que la reforma no reguló expresamente la vertiente geográfica de la fe pública registral, coincidimos con este autor en que la fe pública gráfica se reconoce de forma implícita, al regular la Ley 13/2015 dos expedientes de jurisdicción voluntaria:

- (i) el de incorporación de la georreferenciación y rectificación de la descripción para lograr la coordinación gráfica con el Catastro en los artículos 199 y 201 LH; y
- (ii) el de deslinde, en el artículo 200, cuyo resultado positivo queda protegido por la fe pública registral cuando media consentimiento expreso de todos los colindantes. La consecuencia es la inatacabilidad de la descripción literaria de la finca (que está basada en una georreferenciación).

Además, la Ley 13/2015 regula por primera vez la figura de la doble inmatriculación en una norma con rango de ley en el artículo 209 LH¹¹.

III. LA SOLUCIÓN PROPUESTA

1. REFLEXIÓN PREVIA

En la realidad extrarregistral, la finca B era indistinguible de la finca A, pues no existía un límite claro entre ambas tras la demolición de la casa particular del número 5 *bis* de la calle Sant Joan y la construcción de los multicines. Además, el Catastro (cuyos datos sí estaban actualizados) mostraba una única parcela para todo el complejo. Sin embargo, en el Registro ambas fincas aparecían separadas, y con distinto titular.

No existe ninguna norma expresa que obligue a denegar la inscripción en casos como el de estudio. No obstante, compartimos el criterio del Registrador: si la finca A se hubiese inscrito a nombre de PropCo en los términos de la compraventa inicial, el problema que afectaba a ambas fincas no se habría remediado; bien al contrario, el decalaje en la cadena de titulares se habría ampliado. Por lo tanto, parecía lógico suspender la inscripción mientras no se aclarase quién era el legítimo titular de todo el edificio. Así lo había considerado poco antes la Dirección General, en su Resolución de 13 de julio de 2022:

«Si bien es cierto que el registrador no puede rechazar la inmatriculación de una finca por el solo hecho de que ya figure inscrita otra finca con la misma referencia catastral, [...] sí podrá rechazarla cuando concurren otras circunstancias que provoquen la duda razonable de que se pueda producir una doble inmatriculación».

Podemos establecer una analogía con el que hasta 1990 fue el criterio de la Dirección General en sede de unipersonalidad sobrevenida de sociedades: el Registro Mercantil debía permanecer cerrado para todos los actos y acuerdos sociales que no pusieran fin a la unipersonalidad (v.g., un aumento de capital en el que nuevos socios suscribieran acciones o participaciones). Aun cuando ninguna norma prohibía expresamente la unipersonalidad, dicha situación se consideraba anómala, incompatible con la naturaleza de la sociedad. Véanse, por ejemplo, las Resoluciones de 13 y 14 de noviembre de 1985:

«Si se observa que el acuerdo social llevado a cabo por el único socio no tiende a reconstruir la normal vida social, sino que por el contrario pretende más bien perpetuar la situación existente mediante un aumento de capital social, sin dar entrada a nuevos socios en el Ente, hay que concluir que dicho acto no debe tener acogida en el Registro Mercantil, porque si así se hiciera, se cons-

tataría una situación registral que no es fiel reflejo de la esencia y noción de Sociedad»¹².

Sentada la pertinencia de la calificación negativa, es preciso matizar el siguiente punto de la nota del Registrador:

«[D] e inscribirse la finca en los términos solicitados, se estaría produciendo una doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria»

En realidad, nuestra escritura no *producía* la doble inmatriculación, sino que ésta se remontaba a muchos años atrás. Este matiz fue clave para encontrar la solución a nuestro problema: parafraseando a la Dirección General en materia de unipersonalidad, nuestra compraventa debía convertirse en un instrumento *tendente a reanudar el tracto sucesivo* sobre la finca B.

2. UNA COMPRAVENTA ¿A NON DOMINO?

Como asesores legales del comprador, mantuvimos una conversación con el Registrador, en la que propusimos como solución aclarar la compraventa mediante una escritura de complemento. En ella, las partes tomarían razón de la calificación negativa, y reconocerían que la descripción del inmueble no se correspondía con la certificación catastral aportada. Se haría constar que los multicines que se habían transmitido englobaban dos fincas (la A y la B), si bien esta última no se había incluido en la escritura inicial por desconocer las partes su existencia como unidad registral independiente. A fin de subsanar este error, las partes aclararían que la finca B es parte de la venta, y como tal debió incluirse en la escritura, ya que el espacio físico sobre el que se proyecta dicha finca forma parte del objeto de la compraventa (el edificio de los multicines).

Esta escritura de complemento contendría también una explicación pormenorizada de las razones por las que se interrumpió el tracto sucesivo de la finca B, así como un compromiso de ambas partes de promover lo antes posible (y en todo caso, dentro de un plazo de diez días), la reanudación del tracto sucesivo de la finca B a través del procedimiento notarial o judicial pertinente. Además, solicitarían la inscripción parcial, de forma que la finca A quedase inscrita a nombre de PropCo, dada la urgente necesidad de hipotecarla. Solo una vez reconstruido el tracto sucesivo mediante la correspondiente acta notarial o sentencia judicial, se procedería a inscribir también la finca B a nombre de PropCo.

Esta solución puede parecer una venta *a non domino* de la finca B. Sin embargo, bajo nuestro punto de vista, esto no es exacto. En la venta *a non domino*, el vendedor se obliga a adquirir la propiedad del inmueble vendido para transmitirlo al comprador (o a hacer que su dueño lo venda). En cambio, la escritura de complemento partía de la premisa de que el Vendedor era el legítimo propietario

de la finca B, con plena capacidad para transmitirla a PropCo pese a la inexactitud del Registro. La escritura de complemento simplemente adaptaba la compraventa a las circunstancias registrales, pero no modificaba su objeto.

3. SOBRE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL DE LA FINCA «A»

El artículo 434 del Reglamento Hipotecario («RH») dispone:

«[...] Cuando la suspensión o denegación afecte solamente [...] a alguna de las fincas o derechos comprendidos en el título, en la nota deberá expresarse la causa o motivo de la suspensión o denegación, salvo que el presentante o el interesado hayan manifestado su conformidad en que se despache el documento sin esa estipulación o pacto [...].»

Al complementar la escritura para incluir la finca B, lo que inicialmente era una doble inmatriculación había pasado a ser un problema de tracto sucesivo que afectaba únicamente a la finca B.

La RDGSJFP de 20 de marzo de 2020 señala, a propósito de la inscripción parcial:

«Es reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el sentido de que el registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado [...]. El Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes [...]. Debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse, de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes».

La inscripción de la finca A a nombre de PropCo mientras se reanudaba el tracto de la finca B no desnaturalizaba el contrato de compraventa. Además, la solución propuesta era plenamente garantista con los derechos de todas las partes implicadas:

- (i) Los bancos que se habían mostrado dispuestos a entrar en el sindicato con hipoteca temporalmente sólo sobre la finca A habían quedado advertidos de la situación, pudiendo valorar a su riesgo y ventura los problemas que ello les podría acarrear si la hipoteca no estuviese inscrita sobre la finca B en el momento en que necesitasen ejecutar su garantía;
- (ii) Cualquier potencial comprador a quien PropCo intentase vender la finca A podría conocer la existencia y el contenido de la escritura de comple-

mento, pues ésta se mencionaría en el Registro como parte del título de PropCo.

Por todas estas razones, el Registrador aceptó nuestra propuesta. Las partes otorgaron la escritura de complemento, la finca A se inscribió a nombre de PropCo y el primer escollo (el más urgente) quedó salvado. A los pocos días otorgamos la escritura de hipoteca a favor de los bancos, cumpliendo así nuestro cliente con las obligaciones asumidas en la financiación.

IV. EL EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

1. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 208 DE LA LEY HIPOTECARIA

El artículo 40 LH dispone que *«la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación»*

Los folios registrales de las fincas A y B no eran *formalmente* contradictorios entre sí: uno describía unos multicines, y el otro, una casa particular. La incongruencia se daba entre el Registro y la realidad: la finca B no existía como entidad independiente, pues la única edificación que ocupaba la superficie de todo aquel espacio era el edificio de los multicines descrito en el folio de la finca A. La doble inmatriculación se debía a un error *arrastrado* a lo largo de sucesivas transmisiones dominicales, y no a un problema de inmatriculación de las fincas en origen. Se trataba pues de una doble inmatriculación *sui generis*, que podemos denominar *material* o *impropia*, por contraste con la *formal* o *estricta* (en la que una misma edificación o porción de la superficie terrestre aparece inscrita en dos folios distintos). El artículo 209 LH está diseñado para este segundo tipo de supuestos. Como hemos dicho, la situación irregular en que se encontraba la finca B había quedado reducida a un problema de tracto sucesivo, una vez otorgada la escritura de complemento. Aunque nada impedía recurrir al expediente del artículo 209 LH, consideramos más adecuada, por especialidad, la reanudación del tracto sucesivo.

Tras la Ley 13/2015, la competencia para tramitar el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido pasó del ámbito judicial al notarial (artículo 208 LH). Como señala la SAP de Gerona de 16 de enero de 2017, *«el*

sentido de la nueva regulación desjudicializadora no ha de buscarse en vetar el conocimiento de estas cuestiones a los órganos jurisdiccionales, sino la de propiciar que no lleguen a los juzgados esos asuntos cuando tienen existencia individualizada e independiente de controversias judiciales sobre el dominio».

La reciente Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia núm. 2 de Almería, de 17 de abril de 2023, declara que no cabe recurrir a este expediente¹³:

- a) Cuando el promotor adquiere su derecho del titular registral o de todos sus herederos. En estos casos lo que procede es la inscripción del correspondiente título adquisitivo o constitutivo del derecho que se trate¹⁴; y
- b) Cuando la cadena de transmisiones desde el titular registral hasta el promotor del expediente esté debidamente documentada, pero algunos de dichos títulos no se hayan presentado en el Registro, o hayan sido calificados con defectos. En estos casos lo que procede es la presentación del título, o la subsanación de los defectos señalados en la calificación.

No nos encontrábamos en ninguno de estos supuestos: los títulos previos se habían inscrito sin defectos, ya que en ninguna de las transmisiones anteriores de la finca A se había advertido el error de omitir la finca B en la agrupación. Tampoco era posible presentar títulos intermedios, *precisamente* porque estos no incluían la finca B. Ni tampoco se trataba ya de subsanar una calificación negativa, pues la compraventa de la finca A, ya debidamente complementada, había sido calificada favorablemente.

Por último, para que el expediente pueda ser admitido, debe existir una extraordinaria dificultad para acreditar el tracto registral (cfr. RDGSJFP de 15 de noviembre de 2021) (15). La Dirección General ha reiterado el carácter excepcional del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, por una triple razón (cfr. Resoluciones de 3 de junio de 2020 y 7 de marzo de 2023):

«a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), la resolución de dicho procedimiento puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de las dos exigencias;

b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho procedimiento, y de ahí que el propio artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; y

c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se

posibilita la inscripción en virtud de un procedimiento que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que en tal procedimiento puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 208 de la Ley Hipotecaria)»

En nuestro caso, existía esta extraordinaria dificultad: desde la absorción de Producciones Bonaplata por Cinema Paradiso en 1980 habían transcurrido 42 años y desde la última inscripción de dominio sobre la finca B (1920) habían transcurrido más de 100 años sin que se hubiese practicado ningún asiento. Hallándose disueltas y extinguidas tanto Producciones Bonaplata como Cinema Paradiso y Amarcord (y, por tanto, sin poder contar con su cooperación para reconstruir el tracto), el recurso a este expediente estaba más que justificado.

2. EL TÍTULO DE ADQUISICIÓN: BREVE REFERENCIA A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

El procedimiento del artículo 208 LH es un expediente de dominio, en el que se debe hacer constar el título del actual propietario, así como los títulos intermedios. En un primer momento, nos planteamos la posibilidad de que el Vendedor hubiese adquirido la finca B por usucapión, al haberla poseído a título de dueño durante varios años.

A. Argumentos a favor

La usucapión es un título intermedio válido a efectos de reanudar el tracto sucesivo interrumpido. Así lo admitió por primera vez la Dirección General en la Resolución de 21 de marzo de 2003, modificando su postura expresada en la Resolución de 13 de abril de 1999¹⁶. Este criterio acabó siendo acogido por la jurisprudencia (por todos, cfr. AAP La Coruña de 13 de 2006), y confirmado por el Centro Directivo en las Resoluciones de 28 de mayo de 2015 y 21 de diciembre de 2016.

Además, la STS de 21 de enero de 2014 consideró derogado el artículo 1949 del Código civil. Este disponía que, contra los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, sólo cabe la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero si la posesión del usucapiente es en virtud de algún otro título inscrito (lo cual dificultaba enormemente la usucapión *contra tabulas*)¹⁷. Según el Tribunal Supremo, la usucapión *contra tabulas* se rige íntegramente por el artículo 36 LH¹⁸, que admite la prescripción contra el titular registral sin distinguir entre prescripción ordinaria ni extraordinaria, ni exigir la inscripción

del título ni de la posesión del usucapiente. Este pronunciamiento habría tenido importancia en un caso como el nuestro, de haber optado por la vía de la usucapición, pues ya no supondría un problema que el título del Vendedor estuviese inscrito sólo respecto de la finca A¹⁹.

Para que triunfe la prescripción adquisitiva frente al titular registral, el artículo 36 LH exige que aquél conozca la posesión del usucapiente en concepto de dueño. Esto se cumplía en nuestro caso, pues Cinema Paradiso transmitió los multicines en su totalidad a su filial, y ésta al Vendedor, de modo que, aun cuando no supieran de la existencia de una finca separada, sí eran conscientes de que el Vendedor ocupaba ese espacio físico a título de dueño.

Por último, no creemos que concurriese la causa de suspensión de la usucapición prevista en el artículo 531-26.1 a) CCCat (*«La posesión para usucapir se suspende en los casos en que la usucapición se produce: a) Contra las personas que no pueden actuar por sí mismas o por medio de su representante, mientras se mantiene esta situación»*). El hecho de que Cinema Paradiso se extinguiese en el año 2000 no encaja en el espíritu de este artículo, pensado más bien para casos de menores de edad no emancipados, incapacitados, o personas ausentes o desaparecidas, mientras no tienen un representante legal o un defensor judicial (cfr. QUESADA GONZÁLEZ, *op. cit.*, p. 74).

B. Argumentos en contra

Dicho todo lo anterior, la prescripción adquisitiva nos suscitaba algunas dudas. Tratándose de derechos reales sobre bienes inmuebles, es aplicable la *lex rei sitae* (artículo 10.1 del Código civil), de manera que los plazos debían ser los marcados por el Libro Quinto del Código civil de Cataluña, aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo («CCCat»). El artículo 531-27 CCCat prevé un plazo único de 20 años para la usucapición de inmuebles, sin distinguir entre prescripción ordinaria y extraordinaria, al contrario que en el Derecho común²⁰.

El Vendedor había ocupado la finca B a título de dueño desde 1995 (es decir, durante 27 años).

Sin embargo, la Disposición Transitoria Segunda del CCCat señala:

«La usucapición iniciada antes de la entrada en vigor del presente libro [en el 2006] se rige por las normas del mismo, excepto los plazos, que son los que establecía el artículo 342 de la Compilación del derecho civil de Cataluña [...]»

Este artículo se refiere a la Ley 40/1960, de 21 de julio, sobre Compilación del Derecho Civil Especial de Cataluña, derogada y sustituida por el CCCat. El plazo previsto en el mencionado artículo 342 para la usucapición del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles era de 30 años. De modo que, para

considerar que el Vendedor había adquirido el dominio de la finca B por usucapión, la prescripción debería haber comenzado no más tarde de 1992. En teoría, al Vendedor le aprovechaba la posesión previa de Amarcord Inversiones, S.L. (desde 1988), conforme al apartado cuarto del artículo 531-24 CCCat²¹. Pero no parece evidente que una sociedad puramente instrumental, participada al 100% por Cinema Paradiso, poseyera la finca en un concepto distinto al de su sociedad matriz. Recordemos que Cinema Paradiso sucedió a la titular registral en todos sus derechos, y por tanto su posesión no era la propia del usucapiente (que, por definición, no puede coincidir con el propietario). Cierta maestro de juristas, cuya identidad exacta no recordamos, recomendaba abstenerse de escribir sobre la posesión en Derecho civil antes de haber cumplido los cuarenta años. Y, como quien suscribe no cumple aún este requisito biológico, lo más prudente es evitar pronunciarnos sobre esta cuestión, que nos llevaría al gran tema de la personalidad de las sociedades de capital, y a la posesión ejercida por personas jurídicas, concepto aún más abstruso que la posesión de las personas naturales.

Sea como fuere, no recurrimos a la vía de la usucapión (ni siquiera como argumento subsidiario): como hemos dicho, PropCo es dueño de la finca B por título de compraventa. Los propietarios anteriores son los mismos que los de la finca A, y lo son en virtud de los mismos títulos. Esto es así porque, en las sucesivas enajenaciones de la finca A, la voluntad real de las partes fue transmitir también la finca B, por situarse sobre ambas el inmueble enajenado, y ello con independencia de que no se reflejase en el Registro. El Vendedor era dueño de la finca B por título de compraventa celebrada en 1995, lo que excluye cualquier otro título de propiedad.

3. ACTA DE INICIO

El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido se regula en el artículo 208 LH y, en todo lo no previsto por éste, se rige por las reglas generales del artículo 203 LH (aplicable por remisión del artículo 208 LH, regla 2^a).

El expediente comienza mediante un acta en la que el interesado solicita el inicio de las actuaciones notariales, y a la que deja unidos los documentos de los que hablaremos a continuación. El *escrito inicial* dirigido al notario del que habla el artículo 208 LH puede sustituirse por un requerimiento efectuado sobre la propia acta de inicio.

El acta se remite por vía telemática al Registro de la Propiedad, para que expida la certificación prevista en la regla tercera del artículo 203 LH, con las particularidades prevenidas en el artículo 208²². Si en el momento de la solicitud de certificación le constase al Registrador algún obstáculo que pudiese impedir

la inscripción ulterior del expediente, debe advertirlo para que el notario pueda finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos, o bien aportar pruebas o justificación suficiente para desvirtuar las dudas del Registrador (cfr. RDGRN de 7 de marzo de 2023, con cita de doctrina reiterada de la Dirección General). En nuestro caso, el Registrador expidió la certificación sin advertir ningún potencial problema.

A. Competencia

Es competente el Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca, o en cualquiera de los distritos notariales colindantes. Por este motivo, tramitamos el expediente ante un notario con despacho profesional en la ciudad de Sabadell.

B. Legitimación activa

PropCo ostentaba la legitimación activa en tanto que titular dominical de la finca B (artículo 203 LH), pues esta le había sido transmitida en virtud de la escritura de compraventa, debidamente complementada.

C. Manifestación sobre litispendencia

El promotor del expediente debe manifestar en el acta de inicio que no ha iniciado con anterioridad otro procedimiento con idéntica finalidad. Si se tramitan simultáneamente dos o más expedientes con el mismo objeto, deberá proseguir el que primero hubiese comenzado, y se acordará el archivo de los expedientes incoados con posterioridad. Los expedientes relativos a distintas fincas situadas en la demarcación de un mismo Registro de la Propiedad deberán acumularse, aunque alguna de las fincas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro (artículo 203 LH).

Según el artículo 19 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, una vez resuelto un expediente de jurisdicción voluntaria y firme la resolución, no puede iniciarse otro sobre idéntico objeto, salvo que cambien las circunstancias que dieron lugar a aquél. Lo allí decidido vinculará a cualquier otra actuación o expediente posterior que resulten conexos con aquél. Por tanto, una vez hecha constar la tramitación del expediente en el Registro de la Propiedad, no podrá iniciarse otro procedimiento que afecte total o parcialmente a la

finca objeto de éste durante la vigencia del asiento de presentación (o de la anotación preventiva que el mismo provoque).

Por esta razón solicitamos la anotación del expediente sobre la finca B.

D. Documentación aportada

El artículo 208 LH (punto 2 de la regla 2ª) dispone: *«deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición»*²³.

Aportamos al expediente las copias auténticas de la escritura de compraventa y de la de complemento, como acreditativas del título de PropCo. No disponíamos de copias autorizadas de la escritura de fusión entre Producciones Bonaplata y Cinema Paradiso (1980), de la de aportación a Amarcord (1988), ni de la transmisión de ésta al Vendedor (1995). A falta de tales copias, adjuntamos una certificación literal de la finca A, expedida por el Registro de la Propiedad. En ella constaban todas las transmisiones desde la agrupación de 1963, incluida la absorción de Producciones Bonaplata por Cinema Paradiso. Como decimos, el hecho de que la fusión no se trasladase a la hoja de la finca B demuestra que ésta quedó fuera de la agrupación por error omisivo.

Del relato de hechos y la documentación aportada se desprende que los titulares intermedios de la finca B eran los mismos que constaban en la certificación literal de la finca A, ya que se debían entender transmitidas conjuntamente. La falta de copias autorizadas de los títulos intermedios no suponía un problema: v.g., la RDGRN de 13 de junio de 2019 consideró que: *«el título que sirve de base a la declaración dominical puede ser un simple documento privado cuya suscripción por determinadas personas no queda suficientemente acreditada»*. Y es que la función del expediente es, precisamente, generar un título formal que permita obtener la inscripción cuando no es posible presentar los sucesivos títulos que han quedado al margen del Registro²⁴.

Según el artículo 203 LH, es preceptivo aportar la documentación catastral. En nuestro caso, esta resultaba muy útil al propósito del expediente pues de la misma se desprende que:

- (i) la superficie total de la parcela es de 5.000 m², cifra próxima a la suma de superficies registrales (4.500 m² y 550 m²);
- (ii) la edificación se extiende sobre ambas fincas; y
- (iii) la parcela se corresponde con los números 10 y 12 de la Rambla de Sabadell, y con los números 5-7 y 9 de la calle Sant Joan, debiendo

entenderse englobado el desaparecido portal 5 bis, toda vez que la finca adyacente en el plano aparece numerada como 1-3.

Por lo demás, el artículo 208 LH incluye una cláusula abierta en cuanto a los documentos que el promotor puede aportar al expediente (*«cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición»*). Aportamos extractos de dos ediciones muy antiguas del diario *«El Correo Catalán»* (ya desaparecido), que habíamos encontrado con bastante fortuna en nuestras indagaciones sobre la historia de los multicines. Ambas noticias mostraban que el antiguo número 5 bis de la calle de Sant Joan formaba parte desde hacía casi un siglo de la misma unidad funcional que el resto de los multicines. En la primera (de 1920) se informaba de la apertura al público de los cines Bonaplata en la plaza San Joaquín 8 y 8 bis, que ocupaba además *«el 5 duplicado de la calle Sant Joan»*, lo que apoyaba nuestra tesis. La segunda (de 1930) resultaba todavía más útil, pues se hacía eco de *«la ampliación de los cines Bonaplata obtenida mediante el derribo de la casa comprendida entre ésta y la que ya era propiedad de dicha Sociedad, señalada con el número 5 accesorio de la calle de Sant Joan»*.

Por último, adjuntamos un *«Informe sobre el proyecto de restauración de fachadas y adecuación de interiores de los antiguos cines Bonaplata, situados en la Rambla de Sabadell núms. 10-12, calle de Sant Joan núm. 5 bis y 7»*, de 7 de junio de 1996, firmado y visado por los arquitectos del Ayuntamiento de Sabadell. El proyecto en cuestión había sido redactado por los arquitectos contratados por el Vendedor para proyectar la reforma de los multicines tras su adquisición a Cinema Paradiso. De dicho documento resultaba con claridad que, pese a que nunca se hizo constar la agrupación, el complejo que daba a la Rambla, números 10-12 y a la calle de Sant Joan 5 bis y 7 se trató en todo momento como un edificio de la misma propiedad y sometido al mismo régimen arquitectónico. El informe menciona en varias ocasiones el edificio del antiguo número 5 bis de la calle Sant Joan, y propone actuaciones tales como *«eliminar los cuerpos contruidos sobre la azotea debido a su obsolescencia y difícil rehabilitación»*, lo que demuestra que el Vendedor tenía la posesión incontestada de dicho espacio.

E. Diligencias interesadas

No era posible contar con Producciones Bonaplata para reanudar el tracto porque, como ya hemos dicho, se extinguió con su absorción por Cinema Paradiso en 1980. En la información del Registro Mercantil figuraba que dicha sociedad fue objeto de traslado sin datos y que ni siquiera se adaptó a la Ley de Sociedades Anónimas aprobada por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre (lo que acredita el tiempo transcurrido sin que dicha sociedad

actuase en el tráfico). Tampoco era posible contar con Cinema Paradiso, disuelta desde mediados de los años noventa y extinguida formalmente en el año 2000, con todas sus inscripciones canceladas y su hoja registral cerrada, al igual que su filial (Amarcord Inversiones, S.L.). Todo ello según resultaba de sendas certificaciones expedidas por el Registro Mercantil de Barcelona, que incorporamos al acta de inicio.

Dadas las circunstancias, y tratándose de inscripciones contradictorias con más de treinta años de antigüedad, era posible la notificación por medio de edictos genéricos en el Boletín Oficial del Estado (cfr. apartado 2º, punto 4 del artículo 208 LH, así como las Resoluciones de 14 y 28 de abril de 2016 y de 23 de mayo de 2016)²⁵. Por ello solicitamos la publicación del inicio del expediente en el BOE, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Sabadell, para que cualquier interesado pudiese comparecer en el expediente y alegar lo que a su derecho conviniera en el plazo de un mes (artículo 203 LH, regla sexta).

Con el fin de extremar las cautelas en cuanto a posibles derechos de terceros, el Registrador nos solicitó que notificásemos el expediente a las sociedades sucesoras de la titular registral (esto es, a Cinema Paradiso y Amarcord Inversiones), así como a la persona que figuraba como liquidador de ambas en sus respectivas hojas registrales. Estas notificaciones se realizaron a través de un notario de Barcelona (donde dichas entidades habían tenido sus últimas sedes sociales), y de un notario del municipio donde se encontraba el último domicilio conocido del liquidador.

No se notificó a los colindantes, pues ello no es preceptivo en el expediente del artículo 208 LH, según estableció la RDGRN de 1 de febrero de 2019 (aunque sí es necesario identificarlos).

Por último, como ya hemos avanzado, interesamos la anotación del expediente, para lograr los correspondientes efectos frente a terceros.

F. Cancelación de la hipoteca de 1912

Es obligatorio identificar los derechos reales constituidos sobre la finca (artículo 203 LH). Por ello indicamos la constancia registral de la hipoteca de 1912, a la vez que solicitamos su cancelación, por verificarse las condiciones de la regla Octava del artículo 210.1 LH:

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

[...]

Octava. [...] Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

No es preciso iniciar un procedimiento separado para la cancelación por caducidad; puede solicitarse en la propia acta de inicio del expediente del 208 LH. Como hemos dicho, la hipoteca garantizaba el pago de una pensión periódica diaria, sin especificar ninguna fecha concreta para el último de los pagos debidos. Tampoco constaba ningún asiento o anotación en el Registro que indicase que el acreedor o sus herederos hubiesen ejecutado la garantía, de cuya constitución habían transcurrido más de 110 años. Por estas razones, el Registrador procedió a cancelar la hipoteca, en unidad de acto con la anotación preventiva del expediente.

G. Actualización de los linderos

Nos planteamos si debíamos incorporar la georreferenciación de la finca al expediente. Esto habría supuesto un retraso pues, siguiendo a FANDOS PONS (p. 3130), el registrador no puede incorporar la georreferenciación sino tras notificarla, entre otros, a todos los titulares de las fincas colindantes.

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, el artículo 9 b) LH sólo exige que la inscripción contenga las coordenadas georreferenciadas de la finca en casos de inmatriculación, parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación, agregación, expropiación forzosa y deslinde. Es decir, todos ellos supuestos que implican una reordenación de las fincas registrales. Para los demás actos inscribibles (como pueden ser un negocio traslativo del dominio o un expediente de reanudación del tracto sucesivo), la georreferenciación es potestativa. Una vez reconstruido el tracto en el Registro, el titular podrá decidir, en su caso, agrupar las fincas, o bien instar el procedimiento correspondiente para obtener la concordancia entre el Registro y el Catastro. Todo ello sin perjuicio de los cambios introducidos por la reforma de la LH en 2023, de los que trataremos más adelante.

Por consiguiente, no solicitamos la coordinación de las fincas ni la incorporación de sus representaciones gráficas, ni tampoco actualizamos sus descripciones. Esto último planteaba un problema añadido, puesto que la diferencia de

superficie excedía del 10%, lo que nos habría obligado a tramitar un procedimiento del artículo 199 LH (ante el Registro), o del 201 (ante el notario), con una demora adicional de entre dos y tres meses.

Sin embargo, en su Resolución de 26 de abril de 2017, la DGRN admitió la posibilidad de rectificar la descripción literaria de la finca exclusivamente en cuanto a los linderos sin necesidad de acudir a los procedimientos de los artículos 199 o 201 LH, cuando concurren, cumulativamente, las siguientes circunstancias:

- (i) Que resulte acreditada fehacientemente la rectificación por certificación catastral;
- (ii) Que no implique la delimitación física de la totalidad de la finca, ni altere su superficie, ni resulte contradicha por otras titularidades o por representaciones gráficas inscritas; y
- (iii) Que no existan dudas de identidad, siendo los linderos reales los previstos en el Catastro.

Todas estas circunstancias se verificaban en nuestro caso, de modo que interesamos la actualización de los linderos de la finca B para reflejar que limitaba con la finca A, ya inscrita a nombre de PropCo (la descripción decimonónica original ni siquiera mencionaba la finca A como colindante, pues ésta había nacido con la agrupación de 1963).

H. Sobre la referencia catastral única

Otra cuestión controvertida en nuestro caso era que ambas fincas tenían asignada la misma referencia catastral.

La Dirección General ha afirmado que no es suficiente para denegar la inscripción la mera coincidencia con la referencia catastral de un inmueble inscrito, pues se trata de un dato descriptivo de la finca que no supone por sí sola la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio registral (cfr. Resoluciones de 24 de abril de 2019, 11 de octubre de 2019 y 22 de octubre de 2022). En consecuencia, bastó con no solicitar en el expediente la constancia de la referencia catastral, ya que su incorporación únicamente es preceptiva en los casos de inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna y los de inmatriculación de excesos de cabida de fincas ya inscritas (artículo 298 RH, puntos 1 y 3, respectivamente).

4. ACTA DE CIERRE

En el acta final (o «*de cierre*») se hace constar el resultado de las diligencias, incluidas las practicadas por el notario, aunque no hayan sido propuestas por el requirente. El acta de cierre la puede otorgar el propio notario bajo la fórmula

«por mí y ante mí», sin necesidad de nueva comparecencia del promotor del expediente. Esta acta enumera las publicaciones y notificaciones efectuadas, y su resultado, dejando unidas fotocopias de las respectivas publicaciones y diligencias notariales.

Se hizo constar que había transcurrido más de un mes desde las publicaciones y notificaciones efectuadas sin que nadie se hubiese opuesto a la pretensión, ni hubieran comparecido ninguno de los citados o interesados, por lo que procedía declarar la titularidad de PropCo sobre la finca B.

Para este tipo de expedientes, el artículo 203 LH prevé expresamente el archivo automático en caso de oposición, por excepción al principio general que rige para la Jurisdicción Voluntaria (cfr. RDGSJFP de 13 de julio de 2022). Por tanto, si el liquidador (o cualquier tercero con un interés legítimo) hubiese formulado oposición, el notario debería haber concluido el expediente y archivado las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. Quedaría a salvo en todo caso la facultad del promotor del expediente de entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubiesen opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

V. FISCALIDAD

1. ESCRITURA DE COMPLEMENTO

La escritura de complemento quedaba sujeta a la misma tributación que la compraventa. Por tanto, la cuota gradual del AJD ya se había liquidado con el otorgamiento de la escritura de compraventa, dado que el precio fijado en dicha escritura cubría la transmisión de ambas fincas (el inmueble, en su conjunto).

2. ACTA DE NOTORIEDAD

El acta de cierre únicamente estaría sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas («TPO») si no se hubiesen satisfecho todos los impuestos aplicables a las transmisiones anteriores (artículo 7.2 c) LITP-AJD). En tal caso, la base imponible habría sido el valor de mercado de la finca B, con sujeción a los siguientes tipos aplicables en Cataluña:

- a) Hasta 1.000.000 euros, un 10%
- b) De 1.000.000 euros en adelante, un 11%

En este sentido, en el acta de cierre se manifestó que:

- (i) Existe titulación pública de todas las transmisiones intermedias, dado que en todas ellas la finca B se entendía englobada en la descripción

- de la finca A adyacente, habiendo tributado dichas transmisiones por los impuestos aplicables a las mismas;
- (ii) En todas las enajenaciones anteriores se había transmitido el inmueble completo (que se corresponde con una única referencia catastral), con el error de indicar una única finca registral, cuando constaba de dos. En consecuencia, las transmisiones se referían todas al mismo inmueble y por el mismo título; y
 - (iii) La notoriedad de que tales documentos tributaron resulta del mismo hecho de su constancia registral, dado que no es posible inscribir documento alguno sin justificar el pago de los impuestos (artículo 254 LH).

De manera que el acta que documenta el resultado del expediente de dominio no está sujeta a TPO.

VI. VINCULACIÓN DE FACTO

Ya hemos explicado cómo logramos que ambas fincas quedasen inscritas a nombre de PropCo en el ajustado plazo que nos imponían los compromisos contraídos con el financiador. En este apartado trataremos brevemente una cuestión que también se planteó a lo largo de este proceso: la necesidad o no de agrupar ambas fincas, subsanando definitivamente el error cometido en 1963.

1. COEXISTENCIA DE AMBAS FINCAS

Como ya hemos dicho, uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es evitar las patologías derivadas de la falta de concordancia entre Registro y realidad. Pero no hace exigible la exactitud total, ni tampoco la actualización de las descripciones registrales para inscribir la creación o transmisión de derechos sobre fincas ya inmatriculadas. Tenemos un ejemplo en la RDGRN de 14 de junio de 2017, que admite la inscripción de una hipoteca sobre una vivienda cuya obra nueva no constaba en el Registro, pese a que en la escritura se describía la vivienda familiar construida sobre la finca, y el certificado de tasación valoraba tanto la parcela como la edificación. La DGRN argumenta: *«la doctrina mayoritaria considera que la inscripción de la declaración de obra nueva de la vivienda o edificio existente al tiempo de constitución de la garantía, sin perjuicio de su conveniencia, no constituye un requisito previo a la inscripción de la hipoteca [...] Este Centro Directivo es de la opinión, a pesar de la doctrina contraria de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1997, que la hipoteca se extiende a las edificaciones ya existentes no inscritas si esa resulta ser la voluntad manifiesta*

de las partes, e incluso en caso de silencio al no estar tampoco descritas en la escritura de constitución, porque solar y edificación constituyen una unidad jurídica inescindible al no poder separarse físicamente».

Por analogía, en nuestro caso ambas fincas pueden continuar coexistiendo de forma independiente en el Registro, siempre y cuando ambas permanezcan en todo momento en manos del mismo titular (PropCo), o se vendan de forma conjunta. Si se vendiese solamente una de las fincas, el Registrador podrá (y deberá) denegar la inscripción, para evitar que *regrese* la doble inmatriculación. Por tanto, concluimos que no existe ninguna obligación legal de agrupar ambas fincas (ni tampoco de inscribir una vinculación *ob rem* en el Registro, pues ésta ya existe de facto). De esta manera, evitamos que nuestro cliente incurriese en un nada desdeñable coste fiscal.

Sin perjuicio de lo anterior, si PropCo decidiese reformar el edificio para darle un nuevo uso y dicha reforma implicase una división horizontal (v.g., si se quisieran construir viviendas independientes), sí sería inevitable agrupar ambas fincas antes de otorgar la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

2. LA SITUACIÓN TRAS LA LEY 11/2023

Este estado de cosas se ha visto modificado después de la inscripción del acta de cierre por una de las muchas leyes «ómnibus» que han visto la luz en los últimos tiempos. Se trata de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, «*de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales, y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos*» (en adelante, y en aras de la economía del lenguaje, la «Ley 11/2023»).

En lo que nos ocupa, las reformas de la Ley 11/2023 se centran fundamentalmente en regular la sede electrónica general y la creación de un sistema informático registral adicional, y un repositorio electrónico «*con información actualizada de las fincas*» (cfr. Exposición de Motivos). En concreto, se añade un segundo párrafo al artículo 238 LH:

«El folio real en soporte electrónico de cada finca se creará con ocasión de su inmatriculación o primera inscripción, o bien con ocasión de la realización de cualquier operación registral sobre aquélla, con excepción de asientos accesorios.

En todo caso, el folio real en soporte electrónico incluirá necesariamente en el primer asiento que se realice la descripción actualizada de la finca [...]».

Esta nueva disposición entrará en vigor el 9 de mayo de 2024 (junto con el resto de las modificaciones de la LH operadas por la Ley 11/2023)²⁶.

La norma habla de «*cualquier operación registral*», salvo los asientos accesorios (es decir, las notas marginales). Esto supone un cambio muy relevante respecto de la Ley 13/2015, que, como hemos visto, sólo exige la representación gráfica georreferenciada para determinadas operaciones (inmatriculación, concentración parcelaria, segregación, agrupación, etc.). Sin embargo, a partir del 9 de mayo de 2024, los Registradores podrán (y deberán) exigir que se incluya una descripción actualizada de la finca con ocasión de cualquier compraventa o gravamen.

En el momento de la desinversión (que con toda seguridad será después de 2024), PropCo cumpliría con la exigencia de descripción actualizada si agrupase ambas fincas antes de venderlas. No obstante, a nuestro juicio, esto no sería estrictamente necesario: creemos que sería posible incluir una descripción actualizada de la finca B en la escritura de transmisión, aclarando que forma parte de los multicines descritos en la finca A, y que se corresponde con una superficie de 550 m² en el lugar donde antes se ubicaba la casa del número 5 bis de la calle de Sant Joan. Quizá llegado el caso sería prudente elevar una consulta vinculante a la Dirección General de Tributos, para aclarar si una descripción de este tenor podría considerarse una vinculación *ob rem* encubierta a efectos fiscales, en cuyo caso lo más práctico sería agrupar las fincas. En nuestra opinión, no existiría vinculación encubierta, pues ambas fincas ya están vinculadas de facto por el principio de fe pública registral gráfica, que, como hemos dicho, impone su transmisión conjunta, por lo que no se estaría creando ninguna vinculación *ex novo*.

En cualquier caso, habrá que estar a la interpretación que los Registradores y la Dirección General realicen de esta nueva exigencia de la LH, una vez entre en vigor.

VII. SOBRE LAS HIPOTECAS

Inscrita la finca A a nombre de PropCo, y antes de que concluyera el expediente de dominio relativo a la finca B, hipotecamos los multicines a favor de las entidades que finalmente formaron el sindicato. Se constituían dos hipotecas: una en garantía de la financiación propiamente dicha (la «Hipoteca Préstamo») y otra en garantía de un contrato marco de operaciones financieras según el modelo CMOF (versión 2020) aprobado por la Asociación Española de la Banca, con el fin de mitigar la fluctuación de los tipos de interés (la «Hipoteca Cobertura»).

Los acreedores garantizados bajo esta segunda hipoteca eran sólo algunas de las entidades del sindicato. Dada su especial naturaleza (en garantía de un producto derivado complejo), la Hipoteca Cobertura se constituyó como hipoteca flotante, conforme al artículo 153 bis LH.

Por petición expresa de los bancos, a ambas hipotecas se les atribuyó carácter mancomunado, sin especificar ningún porcentaje de participación de las distintas entidades.

Las hipotecas se constituyeron sobre las dos fincas, con distribución de la responsabilidad hipotecaria entre ambas. Solicitamos su inscripción parcial respecto de la finca A, mientras tramitábamos el expediente de reanudación del tracto. La alternativa hubiese sido hipotecar primero la finca A en garantía de ambos créditos, y ampliar posteriormente la garantía a la finca B. Sin embargo, esto podría resultar contrario al criterio expresado por la DGRN en su Resolución de 3 de mayo de 2000: *«al margen del supuesto previsto en el artículo 115 de la Ley Hipotecaria, [...] la necesidad de ampliación de una garantía hipotecaria que en su momento se consideró suficiente obedecería sólo a una merma sobrevenida del valor de alguno de los bienes hipotecados»*. Probablemente esta opción hubiese sido admisible siempre y cuando a la finca A se le hubiese asignado una responsabilidad hipotecaria sólo por una parte del principal, y más adelante se hubiese hipotecado la B para cubrir la parte pendiente de garantizar. No creemos que esto sea contrario al espíritu de la ley, que busca evitar que varias fincas respondan solidariamente *ab initio* por todo el saldo debido²⁷.

En cualquier caso, hipotecar ambas fincas desde el principio pareció la opción más acorde con la vinculación existente entre ambas fincas, además de la más práctica, pues implicaba movilizar a todos los firmantes una sola vez.

1. LA TASACIÓN DE LA FINCA «B»

El certificado de tasación que el banco agente había encargado (antes de conocer la situación registral) identificaba los multicines exclusivamente con la finca A. La sociedad tasadora nos informó de que no podía modificar el certificado para incluir la finca B sin realizar una nueva visita al inmueble para tratar de delimitar los límites de ambas fincas, lo cual resultaba virtualmente imposible, dada la ausencia de límites claros entre ambas fincas.

Concluimos que no era necesario modificar la tasación, limitándonos a incluir la siguiente mención en la escritura:

«Si bien el certificado de tasación sólo hace mención expresa a la finca [A] (dado que, cuando se encargó la tasación, la hipotecante desconocía la existencia registral de la finca [B]), la tasación se refiere a la referencia catastral única

de ambas fincas y valora los metros cuadrados correspondientes a ambas. Es por ello que, en la medida en que el valor asignado en la tasación se refiere a la totalidad del edificio de que es titular el hipotecante, el cual, como se ha indicado, se corresponde con ambas fincas, el hipotecante y los acreedores hipotecarios convienen de mutuo acuerdo que el valor de cada finca en primera subasta será el resultante de distribuir el valor de tasación de manera proporcional entre las superficies construidas de cada una de las fincas, según la realidad física, esto es [...]».

A continuación, expresamos los valores, obtenidos mediante una simple regla de tres, en función de la superficie registral de cada finca.

Esta asignación de valor se consideró suficiente, al haberse pactado entre las partes con base en un certificado de tasación relativo a todo el edificio. Otra posible solución habría sido establecer que, en caso de ejecución, las fincas deberían subastarse como un único lote de bienes, conforme al artículo 643 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sirviendo el valor de tasación como único tipo de subasta (al fin y al cabo, los bancos deberían ejecutar las dos fincas de forma conjunta, al no poder transmitirse por separado).

2. EL PROBLEMA DE LA HIPOTECA *EN MANO COMÚN*.

En un trabajo publicado hace algún tiempo en esta Revista, abordamos la problemática de la hipoteca *en mano común* (o *mancomunada*)²⁸. Criticamos la postura de AZOFRA VEGAS, para quien ninguno de los coacreedores en una hipoteca mancomunada posee una cuota o porción exclusiva del derecho real, pues el disfrute de éste es «*colectivo y orientado a los fines solidarios del grupo*», al modo de las comunidades germánicas²⁹. Por el contrario, defendimos que la comunidad formada por los coacreedores es de tipo romano, puesto que cada acreedor puede ceder su crédito (y con él, su participación en la hipoteca), así como declarar el vencimiento anticipado y ejecutar el préstamo (o, al menos, su cuota, lo que en la práctica equivale al vencimiento del crédito en su totalidad). Estas facultades individuales derivan necesariamente de la existencia de cuotas ideales en la hipoteca, lo que resulta incompatible con la comunidad germánica. Esta última es una figura residual en nuestro Derecho, que se reduce a escasos supuestos como la comunidad hereditaria o los montes vecinales o en mano común. Por el contrario, la normativa básica de la comunidad de derechos es la contenida en los artículos 392 y siguientes del Código civil, de clara inspiración romana.

Como desarrollamos en aquel trabajo, cada uno de los acreedores detenta, a todos los efectos prácticos, una parte alícuota de la garantía. Sucede así en la Hipoteca Préstamo y también en la Hipoteca Cobertura (hipoteca flotante, en

garantía de una obligación indeterminada): el saldo exigible está pendiente de determinar, pero el porcentaje en que aprovechará a cada acreedor ya viene dado por su participación en el instrumento de cobertura.

Presentada la escritura a inscripción, el Registrador advirtió un único defecto, al faltar la cuota de cada acreedor en las hipotecas. A juicio del Registrador, la mención a la mancomunidad no exime a las partes de indicar la porción ideal de cada acreedor (artículo 54 RH). Una vez más, compartimos el criterio del Registrador, que nos reafirma en nuestra posición respecto de la hipoteca mancomunada.

Este defecto pudo subsanarse mediante instancia privada con firmas legitimadas, detallando la proporción en que las distintas entidades participaban tanto en el préstamo como en el instrumento de cobertura (y, en consecuencia, en la Hipoteca Préstamo y en la Hipoteca Cobertura). En dicha instancia solicitamos también la inscripción de ambas hipotecas también sobre la finca B, que ya se había inscrito a nombre de PropCo.

Y así termina la historia de cómo solucionamos a tiempo un problema complejo, sin fácil remedio *a priori*. Nuestro trabajo supuso una gran satisfacción tanto para nuestro cliente como para nosotros como abogados, de la cual esperamos haber hecho partícipe al lector de estas páginas.

VIII. CONCLUSIONES

- I. En los casos en que la edificación descrita en una finca *invade* otra (por ejemplo, por no haberse incluido esta última en la agrupación que dio origen a aquella), el Registrador puede denegar la inscripción de cualquier transmisión de las fincas por separado, a fin de evitar dobles inmatriculaciones (o que se perpetúe —y agrave— una doble inmatriculación existente).
- II. Una posible solución en un caso como el de estudio es la venta conjunta de ambas fincas. Esto permite inscribir parcialmente la compraventa sobre la finca resultante de la agrupación mientras se regulariza el tracto sucesivo registral de la otra. No se trata de una venta *a non domino*, pues el transmitente es propietario de las dos fincas: el titular de la finca *olvidada* es en cada momento el mismo que el de la finca resultante de la agrupación, a pesar de la inexactitud del Registro (recordemos que la inscripción no es constitutiva del derecho de propiedad).
- III. Para reanudar el tracto sucesivo registral, se deben considerar como títulos intermedios de la finca *olvidada* los mismos que los de la finca

resultante de la agrupación. No creemos que sea aplicable la prescripción adquisitiva, aunque ésta es, en abstracto, válida para la reanudación del tracto, incluso si el derecho del usucapiente no está inscrito sobre la finca objeto de prescripción (STS de 21 de enero de 2014, que declara derogado el artículo 1949 del Código civil).

- IV. El acta que pone fin al expediente no está sujeta a TPO si puede demostrarse que en su momento se pagaron todos los impuestos aplicables a las transmisiones anteriores. En nuestro caso, la notoriedad de que tales documentos tributaron resulta del mismo hecho de su constancia registral, dado que no es posible inscribir documento alguno sin justificar el pago de los impuestos (artículo 254 LH).
 - V. La reforma operada por la Ley 11/2023 hace obligatorio a partir del 9 de mayo de 2024 incluir una descripción actualizada de la finca con ocasión de cualquier compraventa o gravamen (y en general, de todas las inscripciones, salvo los asientos accesorios). A nuestro juicio, en casos como el de estudio debería ser posible aclarar que la finca *olvidada* forma parte del edificio descrito en la hoja de la otra finca. No creemos que ello esconda una vinculación *ob rem*, dado que las fincas ya están vinculadas de hecho por el principio de fe pública registral gráfica, que impone que se deban transmitir siempre de forma conjunta. En cualquier caso, habrá que estar a la interpretación que los Registradores y la Dirección General realicen de esta nueva exigencia de la LH, una vez que entre en vigor.
 - VI. El certificado de tasación del edificio es válido para hipotecar ambas fincas, incluso si sólo hace referencia a una de ellas. Las partes pueden pactar una distribución entre las fincas del valor previsto en el certificado, o, alternativamente, que ambas fincas deban subastarse como un único lote, con un único tipo de subasta.
 - VII. El hecho de que una hipoteca se configure como mancomunada o *en mano común* no exime de expresar los porcentajes de participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca a efectos del artículo 54 RH, pues dichas cuotas ideales existen en todo caso, sin que quepa considerar este tipo de hipotecas como comunidades germánicas.
- IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS
- STS 912/1992, de 16 de octubre de 1992
 - STS 299/2012 de 18 de mayo de 2012
 - STS 841/2013, de 21 de enero de 2014

- STS 144/2015, de 19 de mayo de 2015
- SAP de Gerona de 16 de enero de 2017
- Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia núm. 2 de Almería, de 17 de abril de 2023
- AAP La Coruña de 13 de 2006
- RDGRN de 13 de noviembre de 1985
- RDGRN de 14 de noviembre de 1985
- RDGRN de 21 de junio de 1990
- RDGRN de 13 de abril de 1999
- RDGRN de 3 de mayo de 2000
- RDGRN de 21 de marzo de 2003
- RDGRN de 10 de agosto de 2011
- RDGRN de 10 de junio de 2013
- RDGRN de 8 de mayo de 2015
- RDGRN de 21 de diciembre de 2015
- RDGRN de 14 de abril de 2016
- RDGRN de 28 de abril de 2016
- RDGRN de 23 de mayo de 2016
- RDGRN de 21 de diciembre de 2016
- RDGRN de 26 de abril de 2017
- RDGRN de 13 de julio de 2017
- RDGRN de 30 de enero de 2018
- RDGRN de 1 de febrero de 2019
- RDGRN de 24 de abril de 2019
- RDGRN de 13 de junio de 2019
- RDGRN de 11 de octubre de 2019
- RDGSJFP de 20 de marzo de 2020
- RDGSJFP 3 de junio de 2020
- RDGSJFP de 22 de octubre de 2020
- RDGSJFP de 13 de julio de 2022
- RDGSJFP de 31 de enero de 2023
- RDGSJFP de 7 de marzo de 2023

X. BIBLIOGRAFÍA

ARRIETA SEVILLA (2018): La subsanación de la doble inmatriculación. En ARRIETA SEVILLA, L.J. y SÁNCHEZ JORDÁN, Mª.E. (dirs.). GARCÍA GARCÍA, J.A. (coord.). *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*. Cizur Menor. Civitas Thomson Reuters (pp. 309-328)

- AZOFRA VEGAS, F., OLIVA DOMÍNGUEZ, J.M. y ALONSO LAPORTA, J.L. (2011): Hipotecas en mano común. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 725 (pp. 1285-1323)
- CASAS ROJO, J.C. (2023): Acta notarial art. 208 LH para la reanudación de tracto interrumpido: casos en que puede utilizarse. [En línea], disponible en <https://revista-registradores.es/acta-notarial-art-208-lh-para-la-reanudacion-de-tracto-interrumpido-casos-en-que-puede-utilizarse/>
- CORDERO LOBATO, E. (2013): De los contratos de prenda, hipoteca y anticresis. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Comentarios al Código civil*: Tomo IX. Valencia. Tirant lo Blanch (pp. 12766 y 12824).
- DELGADO RAMOS, J. (2017): Efectos jurídicos de la delimitación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad. [En línea], disponible en https://www.notariosyregistradores.com/PERSONAL/PROPIEDAD/basesgraficas-efectosjuridicos.htm#_ftnref2
- DESCARTES, R. (1644): *Principia Philosophiae*, I (p. 51)
- FABRE LAFUENTE, I. (2021): El tratamiento de la doble inmatriculación en la actual normativa hipotecaria española. Nuevas perspectivas: la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 788 (pp. 3305-3368)
- FANDOS PONS, P. (2023): Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (VII). Principios consecuencia de la inscripción: la fe pública registral gráfica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 794 (pp. 3115 y ss.)
- GARCÍA GARCÍA, A. (2019): Hipoteca en mano común, retracto de coacreedores y conflicto de leyes: un caso práctico. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 774 (pp. 1843-1884)
- GÓMEZ PERALS, M. (2022): Panorama de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario y su posible reflejo reglamentario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 790
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2014): Definitiva derogación del artículo 1949 del Código Civil: la aplicación de la regulación hipotecaria en la usucapión *contra tabulas*. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 744 (pp. 1943-1960)
- MARTÍNEZ CALVO, J. (2020): La hipoteca sobre varias fincas en garantía de un único crédito: distribución de responsabilidad, cancelación parcial y ejecución. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 779 (p. 1657)
- (QUESADA GONZÁLEZ, M^a C. (2015): La regulación de la usucapión en el Derecho catalán. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 747 (pp. 51-93)

NOTAS

¹ Si se habría considerado un problema de haberse dado a la inversa, por las implicaciones fiscales y la necesidad de regularizar la superficie catastral (que determina indirectamente la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

² La pluma (*ploma d'aigua* en Cataluña) es una antigua medida de suministro de agua que varía mucho según los países de habla hispana. Según el Diccionario enciclopédico Vox 2009 (Larousse Editorial), en España equivale a un gasto de 0,025 litros por segundo.

³ DELGADO RAMOS, J. (2017): Efectos jurídicos de la delimitación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad. [En línea], disponible en https://www.notariosregistradores.com/PERSONAL/PROPIEDAD/basesgraficas-efectosjuridicos.htm#_ftnref2

⁴ Afirma ROCA SASTRE que «los datos registrales sobre hechos materiales no se hallan cubiertos o amparados por la presunción de exactitud del contenido del Registro; y esto tanto a efectos de la fe pública registral como de la legitimación registral». Citado en: FANDOS PONS, P. (2023): Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (VII). Principios consecuencia de la inscripción: la fe pública registral gráfica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 794 (pp. 3115 y ss.).

⁵ FABRE LAFUENTE, I. (2021): El tratamiento de la doble inmatriculación en la actual normativa hipotecaria española. Nuevas perspectivas: la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 788 (p. 3323).

⁶ Esto ha hecho posible el surgimiento de un mercado de seguros de título en Estados Unidos y Reino Unido, que sin embargo no ha tenido éxito en España.

⁷ ARRIETA SEVILLA (2018): La subsanación de la doble inmatriculación. En ARRIETA SEVILLA, L.J. y SÁNCHEZ JORDÁN, M^a.E. (dirs.). GARCÍA GARCÍA, J.A. (coord.). *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*. Cizur Menor. Civitas Thomson Reuters (pp. 309-328).

⁸ DESCARTES, R. (1644): *Principia Philosophiae*, I, p. 51: «Lorsque nous concevons la substance, nous concevons seulement une chose qui existe en telle façon, qu'elle n'a besoin que de soi-même pour exister».

⁹ FANDOS PONS, P. (2023): Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (VII). Principios consecuencia de la inscripción: la fe pública registral gráfica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 794 (pp. 3115 y ss.).

¹⁰ FABRE LAFUENTE, I. (2021): El tratamiento ... (*op. cit.*, p. 3307).

¹¹ Hasta la reforma de 2015, sólo se ocupaba de la cuestión el artículo 313 RH. Originalmente, este artículo se limitaba a regular el procedimiento judicial para dejar constancia a través de nota marginal de la situación de conflicto entre dos folios registrales relativos a la misma finca (para evitar que se causaran perjuicios a terceros), y a remitir la cuestión al juicio declarativo correspondiente. En la reforma de 1998 se añadieron dos nuevas reglas para subsanar la doble inmatriculación no conflictiva cuando afectaba a una única persona, o a dos distintas si una de ellas aceptaba renunciar a su condición de titular. En cualquier caso, como señaló la STS 144/2015, de 19 de mayo (F.J. III), el artículo 313 RH no contenía un criterio de solución del conflicto, sino que buscaba facilitar un medio de publicidad o toma de razón de la irregularidad, y reservar a los interesados las acciones pertinentes en orden al mejor derecho al inmueble. Este precepto reglamentario debe entenderse derogado (por el principio de jerarquía normativa) tras la redacción que la Ley 13/2015 dio al artículo 209 LH. Así lo declaró la RDGRN de 21 de diciembre de 2015: «[El régimen jurídico contenido en el artículo 313 RH] cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada

por la Ley 13/2015, pues ahora lo relativo a la situación de doble inmatriculación entre dos fincas o partes de ellas, es objeto de una novedosa regulación y, además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el referido artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015». En la misma línea, GÓMEZ PERALS, M. (2022): Panorama de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario y su posible reflejo reglamentario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 790 (pp. 874-875).

¹². Estas Resoluciones denegaron la inscripción de una escritura de aumento de capital de una sociedad anónima unipersonal en la que el accionista único suscribía íntegramente las nuevas acciones. El Registro había fundado su decisión en que el acuerdo social llevado a cabo por el único socio no tendía a reconstruir la normal vida social al no dar entrada a nuevos socios, por lo que no debía tener acogida en el Registro Mercantil: «Vistos los artículos 51, 55 y 150 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951, la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de abril de 1960 y las resoluciones de 20 de junio de 1963, 3 de octubre de 1972, 8 de junio de 1979 y 7 de julio de 1980 [...] Considerando que la exigencia de ser necesaria una pluralidad de personas para que se pueda constituir una Sociedad mercantil, no es más que una consecuencia de la propia naturaleza del contrato de Sociedad que requiere una puesta en común de aportaciones de los socios, aparte de que resultaría difícil de justificar la existencia de una personalidad jurídica social distinta de la de sus componentes, cuando se tratare de un solo socio, y de ahí que el Derecho comparado —con la excepción de Liechtenstein— no admita en el momento de su fundación Sociedades con tales características [...] El fundamento de la subsistencia de una Sociedad con un solo socio estriba en el favor del legislador para evitar una inmediata disolución de la misma, pero que tal subsistencia no puede quedar sujeta al libre arbitrio del único accionista de la Sociedad, aparte de que como ya ha declarado este centro directivo [...], el aspecto corporativo de una Sociedad exige una pluralidad de socios para el normal desarrollo de sus relaciones internas, que aparecerán muy dificultadas, si no de imposible cumplimiento al quedar destruida la natural oposición entre el interés de la Sociedad y el interés particular del único socio». La RDGRN de 21 de junio de 1990, revirtió esta doctrina, probablemente inspirada por la recién aprobada Directiva 89/667/CEE, que sería finalmente transpuesta mediante la Ley de Sociedades Limitadas de 1995, la cual admitió por primera vez en España la creación de sociedades unipersonales ab origine.

¹³. Cfr. CASAS ROJO, J.C. (2023): Acta notarial art. 208 LH para la reanudación de tracto interrumpido: casos en que puede utilizarse. [En línea], disponible en <https://revistaregistradores.es/acta-notarial-art-208-lh-para-la-reanudacion-de-tracto-interrumpido-casos-en-que-puede-utilizarse/>. El autor destaca que la Dirección General ya había señalado con anterioridad (en relación con los expedientes judiciales) que el procedimiento no podía utilizarse como vía para eludir el cumplimiento de las normas legales sobre subsanación de títulos inscribibles (RDGRN de 10 de agosto de 2011), y tampoco sirve para subsanar deficiencias de la titulación existente (RDGRN de 10 de junio de 2013), ni cuando no hay propiamente ruptura del tracto, sino un defecto en el título previo (RDGSJFP de 31 de enero de 2023). En el supuesto enjuiciado, el promotor del expediente había tratado de subsanar un Auto de adjudicación en ejecución hipotecaria que adolecía de defectos insubsanables, pretendiendo eludir dichos defectos a través de un expediente de reanudación del tracto.

¹⁴. Conforme a la RDGRN de 14 de abril de 2016, cuando el promotor del expediente adquire sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral, sí existe auténtica interrupción del tracto y, por tanto, posibilidad teórica de acudir para solventarlo al nuevo expediente notarial del artículo 208, si se promueve tras dicha fecha.

¹⁵. Conforme a las RRDGRN de 13 de julio de 2017 y de 30 de enero de 2018, se admite el expediente de dominio, aunque no exista verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados. Se admite así para reanudar el tracto en los casos en que resulte especialmente oneroso conseguir el título intermedio.

¹⁶. RDGRN de 21 de marzo de 2003: «*En el presente caso [...] dado que se ha poseído durante treinta años, la posesión misma es suficiente, sin ulteriores requisitos, para adquirir [...]. Por lo tanto, si se considera: a) que el Juez considera que el promotor ha adquirido la propiedad de las fincas por prescripción al haberlas poseído a título de dueño durante más de treinta años; b) que la prescripción es un modo de adquirir; c) que el expediente de dominio es un procedimiento que tiene por fin la declaración "erga omnes" a efectos registrales de que ha existido un hecho del que resulta que el promotor ha adquirido el dominio; d) que no existe ninguna norma que exija que la adquisición se haya realizado por medio de título y modo y no por cualquier otro medio de los que recoge el artículo 609 del Código Civil; y e) que la calificación registral tiene un alcance limitado (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria [...]), el defecto observado por el Registrador no puede ser mantenido y debe, por consiguiente, revocarse la nota que en él se funda. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota y el auto apelado.*».

¹⁷. En el momento en que se redactó el artículo 1949 del Código civil era posible la inscripción de la posesión (cfr. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2014): Definitiva derogación del artículo 1949 del Código Civil: la aplicación de la regulación hipotecaria en la usucapión *contra tabulas*. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 744 (p. 1945).

¹⁸. Sentencia comentada en *ibidem* (p. 1955): «*El Tribunal Supremo [...] afirma con rotundidad que el artículo 1949 del Código Civil ha quedado derogado por el artículo 36 LH, posterior al mismo, y que es el precepto que debe aplicarse ante un supuesto de usucapión contra tabulas, tanto ordinaria (el supuesto al que se refería el art. 1949 CC) como extraordinaria; sin que quepa mantener la vigencia del artículo 1949 del Código Civil para la usucapión contra tabulas, ordinaria, y el doble régimen que hasta el momento se defendía por parte de la doctrina y por la jurisprudencia, que entendían aplicable y vigente el artículo 1949 del Código Civil para la ordinaria, y el artículo 36 LH para la extraordinaria. Es de agradecer la claridad del Alto Tribunal, y que confirme la derogación de este artículo, que nació en sintonía con el régimen anterior pero que hoy en día no tiene sentido.*».

¹⁹. El artículo 36 LH también es aplicable en el Derecho catalán (cfr. QUESADA GONZÁLEZ, *op. cit.*, p. 82).

²⁰. Sobre el particular, destaca el trabajo de QUESADA GONZÁLEZ, M^a C. (2015): La regulación de la usucapión en el Derecho catalán. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 747 (p. 54): «*se puede afirmar que la denominada usucapión ordinaria del ordenamiento jurídico estatal es una institución desconocida en el Derecho catalán*» (ya que no existe la distinción que establece el Derecho común entre ambos tipos de prescripción adquisitiva).

²¹. Artículo 531-24 CCCat: «*4. La persona que adquiere por usucapión puede unir su posesión a la posesión para usucapir de sus causantes.*».

²². Se solicita que en dicha certificación se consignen todos los datos que figuran en el Registro de la Propiedad sobre los titulares registrales y, en caso de constar, los de sus eventuales sucesores.

²³. Para un detalle pormenorizado de toda la información y documentación cuya aportación es preceptiva, cfr. artículos 203 y 208 LH.

²⁴. Sí se exige que se trate de documentos escritos, sin que se entiendan suficientes los contratos verbales a los efectos de este tipo de expedientes, sin perjuicio de la validez de los contratos verbales en nuestro ordenamiento jurídico (cfr. RDGSJFP de 7 de marzo de 2023).

²⁵. RDGRN de 23 de mayo de 2016: «*Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad de la documentación aportada*».

²⁶. Por lo demás, las disposiciones de la Ley 11/2023 que afectan a la Ley del Notariado entrarán en vigor el 9 de noviembre de 2023, y las que afectan al Código de Comercio, el 9 de mayo de 2024 (este artículo se ha redactado en julio de 2023).

²⁷. Cfr. MARTÍNEZ CALVO, J. (2020): La hipoteca sobre varias fincas en garantía de un único crédito: distribución de responsabilidad, cancelación parcial y ejecución. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 779 (p. 1657), y CORDERO LOBATO, E. (2013): De los contratos de prenda, hipoteca y anticresis. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Comentarios al Código civil*: Tomo IX. Valencia. Tirant lo Blanch (pp. 12766 y 12824).

²⁸. GARCÍA GARCÍA, A. (2019): Hipoteca en mano común, retracto de coacreedores y conflicto de leyes: un caso práctico. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 774 (pp. 1843-1884).

²⁹. AZOFRA VEGAS, F., OLIVA DOMÍNGUEZ, J.M. y ALONSO LAPORTA, J.L. (2011): Hipotecas en mano común. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 725 (pp. 1285-1323).

*Trabajo recibido el 26 de octubre de 2023 y aceptado
para su publicación el 18 de diciembre de 2023*