

Panorama de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario y su posible reflejo reglamentario*

*Overview of Law 13/2015
on the Reform of the Mortgage Law
and the Real Estate Cadastre
and its possible regulatory reflection*

Por

MIGUEL GÓMEZ PERALS
*Profesor titular de Universidad
Universidad de La Laguna
Santa Cruz de Tenerife*

SUMARIO: El equilibrio entre los criterios legales y el casuismo de la realidad determina el grado de inclusión y reflejo del contenido y procedimientos de la Reforma de la LH de 2015 en el futuro reglamento hipotecario. En este trabajo se analiza el panorama actual con alguna referencia histórica y las futuras posibilidades de modificación, considerando el tipo

* Este trabajo se ha realizado en el marco del proyecto de investigación «La nueva información registral: requisitos, eficacia y aplicaciones prácticas», DER2017-83970-P, Ministerio de Ciencia e Innovación.

de reglamento y la trayectoria de las relaciones más que seculares entre ambos textos (legal y reglamentario).

Es preciso el previo comentario del texto legal para conocer el nivel de implantación que la reforma del 2015 y sus objetivos ha tenido realmente en la práctica notarial y registral y la efectividad de la pretendida desjudicialización. El balance se completa con la ponderación de los aciertos y defectos de la reforma y la coordinación de Registro de la Propiedad y Catastro con la realidad física y jurídica. En definitiva, habrá que combinar posibilidad técnica con oportunidad política legislativa.

ABSTRACT: The balance between legal criteria and the casuistry of reality determines the degree of inclusion and reflection of the content and procedures of the 2015 Mortgage Law Reform in future mortgage regulations. This paper analyses the current panorama with some historical reference and the future possibilities of modification, considering the type of regulation and the history of the more than secular relationship between the two texts (legal and regulatory).

A prior commentary on the legal text is necessary in order to ascertain the level of implementation that the 2015 reform and its objectives have actually had in notarial and registry practice and the effectiveness of the intended desjudicialisation. The balance is completed by weighing up the successes and shortcomings of the reform and the coordination of the Land Registry and Cadastre with the physical and legal reality. In short, it will be necessary to combine technical possibility with legislative political opportunity.

PALABRAS CLAVE: Ley Hipotecaria y Reglamento. Inmatriculación. Coordinación Catastro-Registro. Reanudación trato sucesivo, obra nueva.

KEY WORDS: Mortgage Law and Regulation. Inmatriculation. Cadastre-registry coordination. Resumption of successive tract. New construction.

SUMARIO. I. INTRODUCCIÓN. REGLAMENTO, TIPOLOGÍA Y EVOLUCIÓN.—II. LA SITUACIÓN TRAS LA REFORMA DE 2015: 1. UBICACIÓN EN UN CONTEXTO LEGISLATIVO GENERAL. POSIBLES ÁMBITOS DE ESA FUTURA REFORMA. 2. DEROGACIÓN TÁCITA Y HABILITACIÓN REGLAMENTARIA. 3. CONVENIENCIA DE UN FUTURO REGLAMENTO. FACTORES A CONSIDERAR PARA SU REDACCIÓN EQUILIBRADA.—III. ÁMBITO REGULATORIO GENERAL.—IV. MARCO REGULATORIO ESPECÍFICO: 1. LOS PROCEDIMIENTOS DE LOS ARTÍCULOS 199 Y 201 LH. 2. EL DESLINDE REGISTRAL (ART. 200 LH). 3. LA INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA Y FIGURAS AFINES (ART. 202 LH). 4. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULA-

CIÓN DE FINCAS (ART. 203 LH). 5. LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO (ART. 205 LH). 6. OPERACIONES REGISTRALES SOBRE BIENES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (ART. 206 LH). 7. EL EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO (ART. 208 LH). 8. EL PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE LA DOBLE O MÚLTIPLE INMATRICULACIÓN (ART. 209 LH). 9. EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES (ART. 210 LH).

—V. CONCLUSIONES.—VI. RESOLUCIONES Y JURISPRUDENCIA CITADA.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN. REGLAMENTO, TIPOLOGÍA Y EVOLUCIÓN

A la figura del reglamento se le reconoce, en general, una función normativa de complemento (vg., aclarar preceptos legales imprecisos o explicar reglas simplemente enunciadas por la ley), por motivos técnicos o para optimizar el cumplimiento de la finalidad de la ley con determinada discrecionalidad incluso innovación¹.

La determinación del tipo de reglamento exige valorar el grado de colaboración que guarda con la ley, lo que depende tanto de la mayor o menor pormenorización que ya presenta el texto legal en sí, como de la habilitación explícita o implícitamente concedida para su desarrollo reglamentario. Tras estas notas generales y respecto a la tipología de reglamentos, sería simplista predicar del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH), de forma global y pura, un carácter u otro, pero podemos inclinarnos por considerarlo como reglamento ejecutivo², al menos respecto de este estudio³.

En nuestro caso, y al menos en principio, el nuevo texto reglamentario debería coadyuvar al cumplimiento de los objetivos fijados por la exposición de motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, Ley 13/2015) (apdo. II): *la coordinación Catastro-Registro... potenciando la interoperabilidad y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, incrementando la seguridad jurídica...y simplificando la tramitación administrativa*⁴.

En cuanto a las técnicas que inciden en el equilibrio entre la ley y el reglamento son frecuentes tanto la delegación legislativa como la remisión normativa⁵. Respecto a esta segunda, no existe remisión normativa expresa general en la Ley 13/2015, pero esta ausencia es regla general en la legislación hipotecaria, lo que no ha impedido su desarrollo reglamentario. Quizá la explicación histórica sea el estilo de su redacción y estructura, y la mentalidad del legislador del momento⁶.

En materia registral es frecuente la coincidencia, alternativa o solapada, entre las regulaciones materiales de la ley y el reglamento, con la corres-

pondiente remisión de una al otro y viceversa: hay en realidad una cierta fungibilidad de rango normativo⁷.

Dicho fenómeno es constante desde los primeros pasos de la legislación hipotecaria, como trataremos de demostrar. Así, la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) de 1861 se plantea si *podrá ser la ley tachada con justicia de reglamentaria*. El legislador (y la propia Comisión de Codificación) contesta negativamente a esta cuestión reconociendo la dificultad de *fijar con exactitud matemática* hasta dónde debe llegar la ley (declaración de derechos y su garantía) y dónde debe comenzar el *Reglamento*. *En ocasiones la ley desciende no solo a cuestiones que requieren estabilidad sino otras meramente transitorias, que parecen más bien el objeto de circulares o de instrucciones* (¿habrá sucedido esto en la reforma de 2015, más de siglo y medio después?)⁸.

El enfoque histórico nos señala algunas particularidades que han influido en el más de siglo y medio de normativa hipotecaria hasta nuestros días. Ya la propia antelación de la Ley Hipotecaria respecto al Código Civil determina una relación especial entre ambas leyes. El contexto concreto y la vía de publicación⁹ de cada versión de la Ley Hipotecaria revela un continuo traspase de contenidos entre ley y reglamento mediante textos normativos que se suceden alternativamente de forma bastante pareja, al menos durante un primer periodo¹⁰.

Se trata de una dinámica bidireccional. Con frecuencia las sucesivas versiones del Reglamento Hipotecario han recogido cuestiones e instituciones que muchas veces han pasado a la siguiente edición de la Ley y viceversa (quizá con menor frecuencia), mecánica que se observa desde un principio, como hemos visto, pasando por hitos intermedios (1946)¹¹, hasta tiempos más recientes (1982).

Dicho fenómeno se explica mejor si tenemos en cuenta que desde un punto de vista estructural en el contenido en el Derecho hipotecario existen dos grandes grupos de normas: el formal (técnico-administrativo, relativo a organización, libros y procedimiento) y el material (valor y efectos de la publicidad de los derechos inscritos)¹².

El propio Reglamento Hipotecario debe considerar ambos bloques de contenido pero el problema es que, ante aquella fungibilidad de rango a que aludíamos, puede *sentir la tentación, confundiendo lo registral-formal con lo civil-material, de definir al mismo tiempo los requisitos de validez sustantiva..., lo cual sería de todo punto ilegal, porque en materia civil rige un principio de reserva de ley absoluta*¹³.

En definitiva, en la medida de lo posible deben observarse en la reforma reglamentaria los instrumentos de correcta técnica legislativa, en aras de la calidad normativa que tanto facilita la interpretación y aplicación jurídica, especialmente tras una modificación legal¹⁴.

II. LA SITUACIÓN TRAS LA REFORMA DE 2015

1. UBICACIÓN EN UN CONTEXTO LEGISLATIVO GENERAL. POSIBLES ÁMBITOS DE ESA FUTURA REFORMA

En general, la necesidad de la actualización del Reglamento denominado «hipotecario» (por homonimia con la Ley que desarrolla) no solo se refiere a su adaptación en materia de *hipotecas*, como es lógico y esencial, sino a muchos otros sectores cuyas normativas han experimentando profundas variaciones durante estas últimas décadas y que son conexas con la inmobiliaria¹⁵. Máxime respecto a una ley, como la 13/2015 cuyos propósitos son coherentes con el contexto mundial y comunitario de los conocidos Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)¹⁶.

En este sentido conviene observar la dinámica existente en general entre leyes especiales y sus respectivos reglamentos, en dichos sectores normativos. Es decir, el grado de fluidez y precisión en la concordancia entre tales leyes y reglamentos puede facilitar o perjudicar las remisiones que necesariamente han de existir —y deben actualizarse— entre Ley y Reglamento hipotecario. Ello es especialmente significativo para nosotros en materias y sectores como Catastro, Notariado¹⁷, Urbanismo, Costas, Vías pecuarias, o Medioambiente. Y a su vez, las remisiones interdisciplinarias que oportunamente las leyes sectoriales hagan al Reglamento hipotecario devaluarán la reforma de 2015 si consisten en referencias a una desfasada y obsoleta del mismo.

2. DEROGACIÓN TÁCITA Y HABILITACIÓN REGLAMENTARIA

En particular, la publicación y consiguiente entrada en vigor de la Ley 13/2015 ha ampliado el desfase ya existente con el correspondiente tenor reglamentario, en espera de su posible próxima modificación para su adaptación a las directrices de dicha ley, evitando lagunas, dada la derogación general de los preceptos que se opongan a la reforma legal¹⁸.

La doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado (DGRN), hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) así lo confirma reiteradamente con el siguiente razonamiento: «*ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015*»¹⁹.

Indirectamente podrían incluso plantearse las discordancias del texto legal de la reforma con otros preceptos de la propia Ley Hipotecaria anteriores a dicha modificación y el grado de operatividad de la cláusula legal derogatoria afectando a artículos reglamentarios que aludiesen a esos otros preceptos legales alterados o derogados total o parcialmente por incidencia de la reforma 13/2015.

Sin embargo, aquí nos centraremos en el contenido del título VI de la Ley, *Concordancia entre el registro y la realidad jurídica* (arts. 198 a 210 LH)²⁰.

Como decíamos, tampoco hay una habilitación reglamentaria general en la propia Ley 13/2015²¹. Por el contrario, este texto legal solo realiza en varios de sus preceptos remisiones puntuales a una normativa de rango reglamentario (¿vigente o futura?)²². En cambio, acude como instrumentos de desarrollo a la técnica de las resoluciones conjuntas entre algunos de los agentes implicados en la reforma (Notariado, Registro, Catastro), como se explicita en el apartado 6 del nuevo artículo 10 LH, para las materias que allí señala²³ pero cuyo abuso podría resultar criticable especialmente en algunos extremos, como veremos.

3. CONVENIENCIA DE UN FUTURO REGLAMENTO. FACTORES A CONSIDERAR PARA SU REDACCIÓN EQUILIBRADA

Para determinar la conveniencia o no de esta adaptación reglamentaria y en qué grado debe realizarse, se precisa un análisis del texto legal y su incidencia en el sistema inmobiliario. Interesa conocer el nivel de implantación que la reforma del 2015 ha tenido realmente en la práctica notarial y registral (según los datos de transparencia y estadística²⁴), la efectividad de la pretendida desjudicialización propuesta en su preámbulo, y en definitiva, la interdependencia entre los medios y procedimientos que para distintas funciones prevé dicha Ley en su artículo 198, pues no en vano los declara acumulables (lo que de alguna forma implica una determinada correlación de fuerzas entre ellos).

Por eso, el balance no es completo sin una ponderación de los aciertos y defectos de la reforma que se trasluce, primero, en la aplicación aislada de cada uno de los procedimientos y después en las sinergias y discordancias entre ellos. En efecto, esta reforma no está exenta de defectos y peligros. Existe una afirmación significativa y extendida: la de que con tal de inmatricular su finca, el titular acepte la descripción catastral de la misma aunque la considere inexacta, máxime cuando para determinados supuestos la Ley solo admite la certificación catastral²⁵. Pero al parecer esta cuestión está en revisión para su mejora, como veremos.

Todo ello con respeto a los principios hipotecarios, comprobando cómo les afectan la aplicación y evolución de dichos procedimientos reformados,

en sus diversas fases (vg., rogación en su iniciación, calificación en su resolución, legitimación en su efectos) incluyendo su respectiva dimensión gráfica²⁶.

Desde un punto de vista formal puede plantearse la oportunidad de aprovechar el texto reglamentario para intentar subsanar en alguna medida la «desestructurada» reforma legal. En efecto, la doctrina pone de manifiesto algunos defectos de forma, debidos a la estrecha interrelación entre muchos y distantes preceptos legales, y otros defectos relativos a sus efectos. Otra posible labor del Reglamento Hipotecario sería aclarar y revisar algunas categorías (vg., notas, anotaciones preventivas, tipos de certificación) que podrían quedar desfiguradas porque su consideración aislada en el texto legal reformado es discordante con su configuración técnica ya consolidada por la doctrina²⁷.

En principio, parece descartable la mera reproducción del texto legal en el molde reglamentario por principios de economía normativa. Una técnica más adecuada podría contribuir a la interpretación de las oscuridades de los preceptos legales (abarcando desde la interpretación abrogatoria hasta la analógica). Por tanto, su recogida por el Reglamento Hipotecario no sería literal sino matizada con aclaraciones, incluso integrando lagunas legales mediante la incorporación de las conclusiones más perennes de las resoluciones conjuntas (2015 y 2020)²⁸, las pautas de la Resolución-Circular²⁹ de 2015 y las orientaciones del Centro Directivo, en la aplicación de la Ley 13/2015 en estos primeros seis años de vigencia³⁰.

Otra posible aportación reglamentaria podría ser establecer un contenido básico común a los distintos procedimientos, sobre aspectos coincidentes en cuestiones redundantes, como las notificaciones (vg., instancia, destinatarios, medios y, en su caso, repetición, alertas electrónicas), y los efectos de la concurrencia, oposición o silencio de los notificados. Todo ello salvando las distancias respectivas entre dichos procedimientos pues como su finalidad es diversa, también lo será la relevancia de los diversos trámites (vg., la notificación a colindantes puede ser más significativa en la inmatriculación que en la reanudación del trámite sucesivo).

Sin embargo, no sería prudente incluir de un futuro Reglamento Hipotecario los textos más específicos, de contenido tecnológico y cartográfico y, por ello, de mayor obsolescencia, bastando remisiones oportunas a dicho material complementario y en continua innovación³¹.

Al argumento de la complejidad tecnológica se unen los criterios de oportunidad y política legislativa (vg., elevación al rango legal de un determinado contenido, incluso altamente pormenorizado, para impedir precisamente que la potestad reglamentaria desvirtúe la coherencia y unidad del sistema concebido por el legislador)³². En nuestros días, además, se une la dimensión del reparto constitucional de competencias entre Estado y comunidades autónomas, especialmente respecto a las forales.

Con la Reforma de 13/2015, y ante la ausencia de momento de su adaptación reglamentaria, puede haber ocurrido algo semejante (para asegurar lo cual habrá que esperar): la ley pasa a tener un contenido reglamentista, no obstante lo cual para su aplicación ha requerido —aunque sea ¿de forma transitoria? (hasta una posible reforma)— una pormenorización a través de las citadas resoluciones conjuntas (de la DGSJFP y DG del Catastro) que regulan los aspectos técnicos del cumplimiento de los objetivos de dicha reforma legal: el intercambio de información y el reflejo de la representación gráfica de las fincas.

Sin perjuicio de la remisión a un estudio más detallado de las sucesivas modificaciones del Reglamento de 1947³³, una reforma del Reglamento Hipotecario nunca es unidimensional, pues debe abarcar —si así lo exigen las circunstancias y los requerimientos de su coherencia y efectividad—, aspectos relativos a la organización territorial de los Registros (vg. su demarcación), al estatuto orgánico de los registradores, a la simplificación de sus asientos y demás cuestiones atinentes a su funcionamiento³⁴.

Precisamente traemos en este punto a colación la reforma de la demarcación registral, por tratarse de un fenómeno que guarda cierto paralelismo con el de las bases gráficas de la finca; y hasta podría considerarse que aquella reforma constituye un paso instrumental para la mejor operatividad de esta segunda³⁵.

En efecto, el sistema tradicional, que fraccionaba la competencia registral cuando la finca se ubicaba a caballo entre dos demarcaciones registrales, presentaba ya crecientes divergencias. Por ello se opta por atribuir competencia territorial sobre toda la finca —como objeto jurídico unitario que es— a aquel registro en cuya demarcación registral se ubique su mayor parte³⁶. En consecuencia, ahora se exige clarificar con lenguaje gráfico georreferenciado las delimitaciones actuales y las ulteriores modificaciones de los distritos registrales (art. 2) que tradicionalmente se venían efectuando —como las propias descripciones de las fincas— en lenguaje puramente literario³⁷.

Tampoco es una reforma reglamentaria labor unifuncional, pues debe compaginarse la tarea de armonizar leyes sectoriales anteriores a la reforma objeto de desarrollo, con las estrategias de política normativa (vg., adoptando una estructura por materias o por fases, reconociendo mayor o menor profundidad e influencia a los estudios de expertos,...)³⁸.

En cierta medida, la situación actual puede asimilarse a la del momento de la publicación del todavía vigente Reglamento Hipotecario en 1947. En efecto, algunas líneas de su preámbulo nos resultan especialmente alusivas, ahora en pleno siglo XXI, como las que se refieren en su párrafo 2.^º, *a la inmediata y urgente necesidad de un Reglamento que desarrollase los preceptos nuevos de la Ley, regulase las materias atribuidas por esta a la facultad reglamentaria, pusiese término, al mismo tiempo, a las dificultades prácticas*

que forzosamente había de ofrecer la coexistencia de un texto legal novísimo y de un Reglamento ajustado a la Ley anterior y que, por añadidura, estaba ya anticuado y había sido objeto de numerosas reformas fragmentarias³⁹.

Más específicamente, a los efectos del presente trabajo, se recoge ya en 1947 (pfo. 11.^º de dicha exposición) la preocupación *por el acceso de la propiedad no inscrita al Registro, regulando minuciosamente los diferentes medios de inmatriculación admitidos por la Ley, a fin de que puedan utilizarse por la pequeña y la mediana propiedad, si bien con las garantías necesarias para evitar posibles fraudes y para que, en ningún caso, los resortes del sistema puedan actuar en favor de usurpadores del patrimonio común, especialmente del forestal del Estado.*

Incluso se hace en aquel momento (pfo. 13.^º) una valiosa recomendación aprovechable por el regulador de hoy: evitar el carácter provisional del texto y robustecer su autoridad con el dictamen previo del más Alto Cuerpo Consultivo del Estado, que si siempre sería conveniente para regular institución tan importante como es el Registro de la propiedad inmueble, resulta inexcusable para corroborar que el nuevo ordenamiento no ha rebasado el estricto marco legal dentro del cual debe desenvolver la Administración su facultad reglamentaria (cuestión a la que antes nos referimos).

Puede observarse una dinámica casi inversa a la tradicional de desarrollo de la ley por el reglamento y que se desencadena en varias fases. Primero el ejecutivo comete un exceso en la redacción del contenido reglamentario, seguido con frecuencia de la correspondiente anulación jurisdiccional de los preceptos afectados. Con posterioridad, el legislador reacciona y brinda su apoyo elevando el rango jerárquico del anulado contenido reglamentario, habilitando —ahora sí— para una nueva reforma reglamentaria que muchas veces no llega a materializarse, lo que obliga a una difícil o imposible *resurrección* —por su previa derogación— de preceptos reglamentarios anteriores a los anulados⁴⁰. Mientras, la llamada *jurisprudencia* registral trata de salvar la distancia entre ambas normativas de diferente rango o las incoherencias dentro de cada una de ellas.

Desde el punto de vista auxiliar, la adaptación tecnológica no consiste solo en la digitalización de un Registro analógico, aunque este se apoye en herramientas como la firma o el documento electrónico. Se trataría de la construcción de un auténtico Registro electrónico en todas sus dimensiones⁴¹; desde sus instrumentos más tradicionales (libros principales y auxiliares, índices de fincas) hasta las técnicas más modernas (georreferenciación y comunicaciones telemáticas, computación en la nube)⁴². En el aspecto formal de la llevanza de los libros, ya la Ley Hipotecaria preceptúa desde antes de la reforma del 2015 que los libros del Registro de la Propiedad deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido, y se alude a la notificación y presentación

electrónica (y en su caso, como indicio de la transición tecnológica se prevé un sistema de sellado temporal que dejará constancia del momento en que el soporte papel se trasladó a soporte informático)⁴³.

La evolución de la redacción reglamentaria en este ámbito ha sido escalonada como se observa si vamos comparando el tenor literal de los correspondientes preceptos modificados o introducidos *ex novo* en él por las sucesivas reformas. Así vemos, desde la redacción del artículo 363 RH en 1959; pasando por la modificación en 1977 (Real Decreto 2556/1977, de 27 de agosto) de los preceptos relativos al *Índice de fincas* (más interesante a nuestros efectos) y el de personas, que habrán de llevarse mediante procedimientos informáticos aun reconociendo su implantación gradual (art. 398.a), hasta el Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo en que se alude al Índice General Informatizado de fichas (art. 398.c), a los programas informáticos precisos para la aplicación estos preceptos (art. 398.d) o al coste y financiación de tales medidas (art. 398.e). Destacamos entre ellos, el artículo 398.b, precepto que la posterior reforma reglamentaria de 1998 no altera pero al que se remite en la regla 4.^º del artículo 51 (en el primero de sus pfos. anulados, concretamente el 3.^º) que contiene el germen de la implantación de las bases gráficas⁴⁴.

Como vimos, hasta la fecha el desarrollo de la Reforma de 2015 se ha abordado especialmente a través del instrumento de las resoluciones conjuntas (tres hasta el momento) que pretenden dar soluciones técnicas a los problemas topográficos y que habrán de interpretarse sistemáticamente para aplicarlas con coherencia. Con esa intención las dos últimas resoluciones conjuntas (de 2020 y 2021) prevén la elaboración de un *Protocolo interno de buenas prácticas para facilitar una gestión armonizada de los expedientes de coordinación* (D.A.2.^a) con referencia a un *Glosario* de los términos utilizados y homologables entre las instituciones implicadas. Todo ello sin olvidar algunas precisiones que otras leyes puedan referir al contenido de la Ley 13/2015 y la normativa que la desarrolle en cada momento⁴⁵.

En concreto, la resolución conjunta de 2020, en línea de continuación de la resolución conjunta de 2015, introduce algunas novedades, perfeccionando el cumplimiento de la habilitación legal contenida en el artículo 10.6 LH, en aras del intercambio de información, interconexión de servicios e interoperabilidad de datos entre Catastro y Registro y evitando las disfunciones manifestadas por la práctica durante ese último quinquenio⁴⁶.

Es relevante que dicha resolución aluda no solo a la rectificación de errores en la coordinación (apdo. noveno) sino a la posible descoordinación posterior (apdo. décimo) previendo el procedimiento catastral de ajustes cartográficos. Efectivamente, se aborda el problema tan criticado de que, alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro, se pudiese alterar la representación gráfica georreferenciada de dicha finca en el Catastro (en

adelante, RGHC) sin ni siquiera comunicarlo al Registro de la Propiedad, con lo que la finca gozaría de una presunción de exactitud que ya no se correspondería con la realidad. Se trata, sin duda, de una cuestión esencial que la futura reforma reglamentaria no puede soslayar sino implementar en cada uno de los procedimientos enumerados en el artículo 198 LH⁴⁷.

Pero al margen de cuestiones topográficas parece que en esta reforma subyace una nueva mentalidad que nos ayuda a entender este cambio de orientación. Y es que la resolución conjunta de 2020 presupone un derecho potestativo del propietario a la mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral a través de la representación gráfica georreferenciada alternativa (en adelante, RGGA), realizada normalmente con instrumentación y metodologías de mayor precisión que las utilizadas en la cartografía catastral; cartografía alternativa antes claramente considerada subsidiaria a la catastral. La finalidad declarada que se pretende es la mejor información del titular registral y la prestación de su más informado consentimiento al reflejo de la representación gráfica de su finca⁴⁸.

III. ÁMBITO REGULATORIO GENERAL

En la reforma hipotecaria de la Ley 13/2015 destacamos como división fundamental dos bloques regulatorios, uno general y otro específico; lo que debe reflejarse, en su día, en la redacción del Reglamento Hipotecario, pero antes repasaremos algunos presupuestos para su mejor comprensión.

En un ámbito regulatorio general la reforma 13/2015 afecta los artículos 9 a 11 (Título II, *De la forma y efectos de la inscripción*). A nuestros efectos el centro de gravedad de la regulación reglamentaria lo constituye el artículo 51 RH que contiene las circunstancias generales de las inscripciones extensas (referidas en el art. 9 LH y relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles) sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada una de ellas determine el propio Reglamento.

Primeramente se alude a la necesaria incorporación del código registral único de la finca (C.R.U.) al folio real (art. 9.1 LH). Se promoverá su empleo tanto en el acceso (también electrónico) por los usuarios (autoridades públicas y particulares), como en la prestación de los servicios públicos por los registradores, para identificar la finca en la solicitud de la práctica de algún asiento, en la nota de despacho y en la publicidad formal (notas simples y certificaciones).

En este sentido, parece que el Centro Directivo ha hecho una interpretación integradora (incluso abrogatoria) de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento. Para algún autor, por una parte, puede entenderse derogado tácitamente el artículo 42 RH (que establece un orden correlativo cronológico

co respecto del municipio o sección)⁴⁹, máxime dados los términos taxativos de la correspondiente Resolución-Circular de 2015 en su apdo. 5. pfo. 1⁵⁰. Por otra parte, debería definirse el significado de la correlatividad respecto al C.R.U., para salvar una potencial contradicción entre la dicción literal del artículo 8 LH («*Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo*») y la manera de generarse el C.R.U. (catorce números, correspondientes consecutivamente a la provincia, registro, finca y dígito de control; vg., 28 / 100 / 00012345 / 6). De ahí la conveniencia de la vía reglamentaria o de una Instrucción o resolución complementaria de la DGRN (*ex arts. 260.1 LH y 442.4 RH*) que clarifique y unifique interpretaciones⁵¹.

En otro aspecto, la letra e) del artículo 9 LH se refiere a la *persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción*; inciso al que este precepto limitaba su redacción anterior y ahora agrega la referencia a algunas entidades con sus respectivos matices, que podrían ser materia adecuada para su desarrollo reglamentario. Tal es el caso del *patrimonio separado* (cuando sea susceptible legalmente de ser titular de derechos y obligaciones)⁵², las *uniones temporales de empresas* (a favor de sus socios o miembros, siempre que se acredite la composición y régimen de sus bienes), o las *comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal* aunque solo a los efectos de determinadas anotaciones preventivas a su favor (de demanda y embargo).

En relación a las personas físicas, el artículo 2.4 LH en su redacción vigente todavía en 2015 disponía que en los expresados registros (de la propiedad) se inscribirán: *Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes*⁵³.

Este precepto legal se relaciona con el propio artículo 51, regla 9.^a RH, sin pretensión de *numerus clausus*, por lo que pueden ir añadiéndose circunstancias, como la firma digital, cada una conforme a sus respectivas normativas.

En particular, el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, modifica el Reglamento Hipotecario sustituyendo la denominación «Libro de incapacitados» por la de «Libro de alteración de las facultades de administración y disposición», en concordancia con los artículos 10 y 55 del mismo Reglamento y más detenidamente los artículos 386 a 391, que son modificados, además del epígrafe de su capítulo (V del Tít. IX), con la finalidad de englobar no solo las situaciones de estricta incapacidad sino todas las que supongan alteraciones en las mencionadas facultades. Sin embargo, la STS (Sala 3.^a) de 31 de enero de 2001 (*RJ* 2001, 1083) anuló la redacción de los artículos 386, 387, 388, 391 y 399 RH porque tal amplitud suponía la admisión indebida de situaciones no declaradas judicialmente, como exige

el artículo 2.4 LH transscrito. No obstante, en el caso concreto del artículo 386 RH ha sido posible mantener la redacción anterior al citado Real Decreto 1867/1998 (*resurrección*). Pero hoy ya el tenor del artículo 2.4 LH es otro, por redacción dada por Ley 8/2021, de 2 de junio, y no subsiste este problema de rango jerárquico cara a una nueva redacción reglamentaria.

En cuanto a las personas jurídicas, las precisiones del artículo 9 LH afectarían al contenido del artículo 11 RH (modificado por RD 1867/1998), cuyo párrafo 1.^º rechaza *la inscripción a favor de entidades sin personalidad jurídica* pero respecto del que la citada STS (3.^a) de 31 de enero de 2001 (*RJ* 2001, 1083) declaró la nulidad del resto del precepto (pfsos. 2, 3, 4 y 5 relativos a estas figuras que ahora menciona la Ley 13/2015) por vulneración del principio de especialidad y contradicción con el anterior texto del artículo 9.4 LH (en su exigencia de personalidad para la inscripción).

La razón de ello es que precisamente los párrafos anulados contradicen la propia afirmación del artículo 11 párrafo 1.^º —coherente ese sí— con la exigencia legal de personalidad jurídica del titular registral. Así lo justifica, caso por caso, dicha sentencia en su fundamento undécimo, con razones matizadamente distintas respecto a uniones temporales de empresas, comisiones de acreedores, comunidades de propietarios (sin perjuicio de la facultad de su presidente de solicitar el embargo preventivo de bienes del deudor, art. 21.1 y 8 LPH). Respecto a los fondos, *sean de pensiones, de inversión interior o exterior, de titulación hipotecaria o de titulación de activos*, es preciso distinguir entre fondos como los de inversión inmobiliaria y los de pensiones, que por normas de rango legal pueden adquirir bienes inmuebles, inscribiendo su titularidad en el Registro de la Propiedad, y los demás para los que no existe tal previsión legal y, por tanto, se ha introducido por conducto reglamentario una regla contraria al artículo 9.4 LH, pues lo establecido legalmente para unos determinados fondos no puede hacerse extensivo reglamentariamente por analogía para los demás, frente a lo que, con carácter general, dispone la Ley Hipotecaria.

Conviene recordar que la citada STS (fto. 11, pfo. 5.^º) reconoce «*de lege ferenda*» la conveniencia de permitir el acceso al Registro de la Propiedad de situaciones transitorias o intermedias merecedoras de publicidad registral siempre que se lleve a cabo por Ley y no por vía reglamentaria, pues de otra manera se contradice el precepto legal citado (art. 9.4 LH), según el cual en cualquier inscripción debe constar la persona natural o jurídica a cuyo favor se hace.

En esa línea, la reforma de 2015 subsana —al menos parcialmente— con rango legal el defecto que provocó la declaración de su nulidad, al recoger el legislador aquel contenido reglamentario. Por excepción, sin embargo, el nuevo artículo 9.e LH calla respecto al contenido del anulado párrafo 4.^º de dicho artículo 11 RH (relativo a la inscripción de bienes inmuebles y dere-

chos reales pertenecientes a fondos de diversos tipos, de pensiones, inversión, de titulación...) por lo que no es objeto de regulación «*por resurrección*».

Respecto a las otras circunstancias de las personas jurídicas, la regla 9.^a b) del artículo 51 RH alude a su clase y denominación, con especial relevancia de su domicilio a efectos de las notificaciones —a las que hoy habría que añadir las electrónicas con sus correspondientes requisitos para su validez— a realizar en los procedimientos legales que estudiamos⁵⁴.

Otro aspecto es la descripción del inmueble. Recodemos que la STS Sala Tercera de 31 de enero de 2001 (*RJ* 1083, 2001) anuló, por contradicción con los artículos 1, 2 y 9 de la LH entonces vigente, los párrafos 3.^º a último (es decir, 3.^º a 9.^º) de la regla 4.^a de dicho artículo 51 RH, que habían sido redactados por Real Decreto 1867/1998. En principio, el contenido anulado había de ser integrado con el texto reglamentario anterior a dicha reforma, pero ello no fue operativo porque poco después la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, agregó (en su D.A. 28.^a) al artículo 9 LH tres párrafos (ahora ya también modificados por la vigente reforma de 2015), de contenido casi coincidente con aquellos párrafos (3.^º, 4.^º, 5.^º y 7.^º) anulados. Sin embargo, no ocurre esto (es decir, esta resurrección por precepto legal?) respecto al párrafo 6.^º (*Una vez aportado el Registro la base gráfica...bastará con que los otorgantes manifiesten que la descripción no ha variado*). Hoy esta manifestación es la puerta de entrada de la RGG alternativa, como sienta el vigente artículo 199.2 LH.

En cuanto a la referencia catastral, la doctrina de la Dirección General en estos últimos años considera que para apreciar la correspondencia entre la referencia catastral y la finca registral, a los efectos de incorporar la referencia catastral, habrá de estarse al artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro (en adelante, LC, que alude a datos de situación, denominación y superficie mayor o menor en un 10%) que brinda una interpretación legal de cuándo se entiende que hay tal correspondencia⁵⁵.

Pero el punto nuclear de la reforma del 2015 es la representación gráfica georreferenciada, tanto en los casos en los que esta incorporación sea obligatoria como cuando sea potestativa, y la constancia de la coordinación gráfica con el Catastro, mediante un sistema de comunicaciones (art. 14 LC) y procedimientos de subsanación de discrepancias⁵⁶.

Respecto a la calificación urbanística, medioambiental o administrativa, el artículo 9 letra a) párrafo 2.^º LH prevé: *cuan*do conste acreditada, se expresará por nota al margen y indicando la fecha a que se refiera⁵⁷. Por su parte, el párrafo 6.^º (anulado) de la regla 4.^a del artículo 51 RH contenía una serie de supuestos que podríamos referir hoy, tras la Ley 13/2015, a conceptos la información asociada o la actual categoría de representación gráfica alternativa: *También servirán a los efectos identificadores previstos en*

esta regla los planos expedidos conformes a la normativa específica, en particular en los siguientes casos (y en distintos apartados se refería a materias tales como urbanismo, concentración parcelaria y montes)⁵⁸.

Por razones de coherencia normativa la futura reforma reglamentaria deberá abordar la coordinación con los preceptos concordantes de otras disposiciones, como el Real Decreto 1093/1997 (relativo a actos de naturaleza urbanística), que en su artículo 3 alude a los planos de situación con relación a su archivo *en los términos previstos en el inciso segundo del apartado 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario*⁵⁹.

IV. MARCO REGULATORIO ESPECÍFICO

Analizados algunos aspectos del denominado marco regulatorio general (representado por las modificaciones de los artículos 9 a 11 LH) veamos la regulación específica que la Ley 13/2015 brinda a los distintos procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica enumerados en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria para determinar qué juego tiene una futura reforma reglamentaria. Entre ellos, elegimos los que nos parecen de mayor enjundia a nuestros efectos⁶⁰.

1. LOS PROCEDIMIENTOS DE LOS ARTÍCULOS 199 Y 201 DE LA LEY HIPOTECARIA

La relación entre ambos procedimientos es terciada por el artículo 9 LH⁶¹. Ya la RDGRN de 17 de noviembre de 2015 (*RJ* 2015, 6059) afirmaba que tanto el expediente del 199 como el del 201.1 LH permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (superficie, linderos) y de cualquier magnitud (aunque excedan del 10% de la superficie inscrita)⁶². Pero esta conclusión no es pacífica y quizá el futuro Reglamento Hipotecario debiese aclararlo. De una interpretación sistemática del 9.b, en relación al 198 (apdos. 1.^º y 3.^º) podría concluirse que conviene reservar el artículo 199 (registral) para las rectificaciones inferiores a tal porcentaje y el artículo 201 (notarial) para las superiores (todos de la LH)⁶³.

Ponderado lo anterior, otros autores, en aras del principio de economía procesal comentan que no debe el registrador generalizar el procedimiento del artículo 199 LH sobre el más simplificado del artículo 9 LH, sino que solo debe tramitarse (en caso de diferencias de cabida inferiores al 10%) cuando efectivamente existan derechos de terceros colindantes necesitados de protección, y que para solventar tales dudas también podría acudirse al artículo 201 LH por ser más completo y garantista⁶⁴.

Precisamente la DGRN en sus resoluciones más recientes parece recomendar la utilización del 201 LH. Sin embargo, algún autor matiza este juego de remisiones: el tenor del artículo 201 LH permite inscribir la rectificación de la descripción literaria de la finca (superficie y linderos), pero no tanto inscribir su representación gráfica georreferenciada «*acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie*» como sí dice literalmente, en cambio, el artículo 199 LH, al que se remite el artículo 9 LH párrafo 3.^º en todo caso de georreferenciación potestativa, para la constancia de la representación gráfica georreferenciada. A su juicio, aquella doctrina de la DGRN resulta contraria a derecho, pues se aparta de la correcta interpretación gramatical, conceptual y sistemática del conjunto de preceptos citados⁶⁵.

Lo cierto es que en la práctica el artículo 201 LH es mucho más complejo, caro (por aranceles notariales y coste fiscal), lento (más notificados y plazo de alegaciones) y menos eficaz por sus menores posibilidades de prosperar (sin posible recurso gubernativo) que el procedimiento del artículo 199 LH tramitado por el registrador. Por contraste, el del artículo 199 LH ofrece la ventaja de ser un procedimiento tramitado y resuelto por el registrador, con un equilibrio muy razonable entre la agilidad del procedimiento (deseable para el promotor) y las garantías de derechos de terceros afectados (sin notificaciones innecesarias), que admite la conciliación (por tanto, la posibilidad de documentar un acuerdo extrajudicial en caso de controversia, certificando la avenencia entre los interesados *ex art.* 103 bis LH) y el deslinde registral entre los interesados en el mismo procedimiento y, si la calificación es positiva, permite, sin duda alguna, inscribir la representación georreferenciada de la finca, y a través de ella, su correcta superficie y linderos (arts. 9, 198 y 199 LH)⁶⁶.

2. EL DESLINDE REGISTRAL (ART. 200 LH)

Referido en el artículo 198 y regulado en el artículo 200 (ambos de la Ley Hipotecaria) este expediente todavía no ha tenido un desarrollo en el Reglamento Hipotecario, a diferencia de otros procedimientos estudiados. La doctrina le augura un porvenir dudoso debido a una serie de factores, que debemos referir para valorar si procede que cuente con tal reflejo reglamentario.

La principal causa de esa dificultad es la dispersión normativa de su regulación. Tanto el Código Civil, como la Ley de Enjuiciamiento Civil, como la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP, arts. 50 y sigs.) lo tratan desde diversas dimensiones (vg., criterios de resolución, jurisdicción contenciosa, bienes públicos). Y precisamente en un

mismo año (2015) concurre la aprobación de la Ley 13/2015 (con entrada en vigor el 1 de noviembre de ese año) con la de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (en adelante, LJV, con entrada en vigor el 23 de julio, es decir, antes de la propia Ley 13/2015). Destacamos, por el efecto de contraste respecto a las fincas inmatriculadas, los artículos 104 y siguientes LJV, respecto al deslinde de fincas no inscritas.

El citado artículo 200 LH regula un procedimiento de competencia notarial, con amplia legitimación activa y variable legitimación pasiva. A veces se presenta una referencia indirecta a la modalidad no infrecuente del deslinde convencional (pfos. 4.º, *comparecencia para buscar la avenencia*) o a las dudas fundadas del registrador sobre la posibilidad de que el acuerdo alcanzado, en su caso, entre los colindantes encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (pfo. 6.º) en que se suspenderá motivadamente la inscripción para evitar fraudes y desprotección de terceros.

El interés del deslinde es transversal pues puede comprenderse como operación en los procedimientos de los artículos 199 y 201 LH, aludiendo al deslinde muy diversos preceptos de esta reforma, cuando se refieren a elementos descriptivos de la finca.

Por todo ello hay que valorar si el reflejo reglamentario de este expediente brindaría mayor precisión y coherencia a algunas cuestiones que la doctrina considera pendientes como la articulación con el procedimiento catastral del artículo 18.2 TR de Ley de Catastro Inmobiliario, o determinar el procedimiento adecuado para los supuestos en que concurran fincas inscritas y no inscritas⁶⁷.

3. LA INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA Y FIGURAS AFINES (ART. 202 LH)

La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca se regula en el artículo 202 LH que supera ampliamente el ámbito del antiguo artículo 208 LH y del artículo 308 RH (único dedicado específicamente a esta cuestión).

En el artículo 202 LH se observan inicialmente dos dimensiones: la construcción (de edificaciones⁶⁸) y el asentamiento (de *instalaciones fijas y removibles*) centrado estas segundas en la noción de los denominados bienes inmuebles *por destino* (*ex art. 334 CC*). Su creciente interés se debe a su conexión con la protección medioambiental y el ahorro energético, vg., certificación de la eficiencia energética de los edificios⁶⁹, instalación de «placas solares» (más técnicamente, paneles fotovoltaicos⁷⁰) y su posible reflejo en el Libro del edificio, sin perjuicio de otros elementos (viviendas preconstruidas o casas prefabricadas, instalaciones de camping, etc.). Respecto a las nuevas

plantaciones interesa entre otros aspectos la coordinación con el sistema de información geográfica de parcelas agrícolas (SIGPAC)⁷¹.

Pero la clásica cuestión en el ámbito de este precepto es la referencia a la superficie ocupada por la edificación (que podríamos extender a la instalación o plantación) en relación a la de toda la finca. La calificación registral positiva supone la coincidencia de la superficie ocupada por la edificación según la descripción literaria del título y la que resulta de las coordenadas georreferenciadas aportadas, sin que baste efectuar una simple *comparación aritmética*, sino que es precisa una *comparación geométrica espacial* (es decir, no se trata solo de número de metros cuadrados sino dónde están situados concretamente)⁷². La cuestión se oscurece porque, mientras el apartado 8 de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 exige la representación gráfica de toda la parcela, la Dirección General restringe tal exigencia de constancia de la *delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique*, a los supuestos de duda fundada⁷³. Buena ocasión para una aclaración reglamentaria⁷⁴.

A estos efectos, resulta útil el Informe Catastral de Ubicación de las Construcciones (I.C.U.C.) que ofrece la citada resolución conjunta de 2020, precisamente con el fin de dar soporte a la previsión contenida en el artículo 202 LH⁷⁵.

En realidad, aparecen relacionadas dos cuestiones, el solar y el régimen de propiedad horizontal. Respecto a los solares y la construcción sobre ellos, para facilitar a notarios y registradores información sobre dichas parcelas a los efectos de poder realizar los trámites que prevé la Ley Hipotecaria, las resoluciones conjuntas de 2020 y 2021 (en su respectivo apdo. Undécimo)⁷⁶ prevén que el propio Catastro facilitará «*un servicio de certificación de parcelas sujetas al régimen de propiedad horizontal, que incluirá su geometría y un identificador asignado a estos solos efectos*» (para conocer las parcelas sobre las que se encuentra inscrito un edificio sometido al régimen de división horizontal)⁷⁷. En definitiva, se trata de instrumentos que creemos conveniente que se recojan —ellos o los que técnicamente los mejoren y sustituyan— en un futuro reglamento, para su consolidación e incorporación real a la práctica cotidiana de los profesionales destinatarios.

En relación a los edificios constituidos en régimen de propiedad, el folio real de cada elemento independiente reflejará su respectiva representación gráfica que el registrador extraerá del proyecto (del plano en planta de cada elemento), con asignación del correspondiente código de finca registral y firmará electrónicamente el archivo, haciendo constar en el folio real el código seguro de verificación (C.S.V.) asociado y particular de cada elemento que, en caso de cumplimiento de los requisitos, constará también como «*inmueble sobre parcela coordinada*».

Como resulta de la resolución conjunta de 2020 la inscripción de una declaración de obra nueva está relacionada no solo con la aportación de las coordenadas de la superficie de terreno ocupada por la edificación, sino también con la previa subsanación de la cartografía catastral respecto a la inscripción de la RGG (catastral o alternativa) de la finca. Por otra parte, la resolución conjunta de 2021 intenta completar algunas de las cuestiones anteriores respecto a las escrituras públicas de declaración de obra nueva⁷⁸.

El problema latente —y el peligro que debe conjurarse en un futuro Reglamento— es que la interpretación extensiva de tal requisito supone casi prácticamente proclamar que la inscripción de la RGG de la finca es necesaria en todo caso de inscripción de declaración de obra nueva (lo que no expresa literalmente el art. 202 LH), salvo en los casos excepcionales. Esta exigencia puede conllevar un requisito no previsto legalmente: la necesidad de subsanar la cartografía catastral (además de haber observado ya todos los requisitos señalados).

Precisamente algún autor detecta y critica esta situación. Considera que la resolución conjunta de 2020 pretende incluso, con buena intención, una interpretación modificativa subrepticia, según resulta del número 3 de su Anexo II, lo que considera censurable: a) por su ubicación, al final del último anexo de una resolución dedicada a especificaciones técnicas de las RGGA y al intercambio de información entre Registro y Catastro; y b) por su contenido, que puede impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de una declaración de obra nueva, creando una notable inseguridad jurídica a la hora de autorizar la correspondiente escritura⁷⁹.

Hasta el momento, este rigor se suaviza en parte por la posibilidad de inscribir la RGGA (y, por lo tanto, la declaración de obra nueva), con todos los efectos de la inscripción, salvo los derivados de la coordinación gráfica, antes de modificar el Catastro, quedando la finca en el ínterin en estado de «finca pre-coordinada». En definitiva, es doctrina constante de la Dirección General que las coordenadas de la superficie de terreno ocupada por la edificación solo se exijan cuando la edificación ocupe la totalidad de la superficie o el registrador albergue dudas fundadas y razonadas sobre su posible intersección o extralimitación respecto de la línea exterior de la finca⁸⁰.

Concretamente, el futuro Reglamento puede ser ocasión para completar aspectos relevantes como los relativos al Libro de Edificio (formato y archivo registral, actualización de su contenido)⁸¹ o dudosos como si debe continuar —eludiendo el requisito del artículo 202— considerándose válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, *aunque no se especifiquen las coordenadas concretas* de aquella⁸².

Otras especialidades derivan de las técnicas y tipologías constructivas y urbanísticas. Es el caso de las denominadas edificaciones «cascarón»⁸³, las

viviendas-cueva⁸⁴ y de los engalabernos, que requieren su constatación en el Registro de la Propiedad para facilitar el control registral de legalidad urbanística desde su declaración hasta su terminación. En general, estas situaciones de construcciones superpuestas o excavaciones que constituyen fincas registrales independientes de la finca-suelo sobre o bajo cuya superficie están elevadas o excavadas deben resolverse con la utilización de otro sistema cartográfico que sí incluyera la coordenada «Z» de cada punto para el plano vertical. En esa línea se intenta avanzar, a pesar de cierta complejidad dadas las características actuales del Catastro español⁸⁵.

En definitiva, parece conveniente la actualización del Reglamento Hipotecario considerando la normativa urbanística y técnica a la vista de muy diferentes modelos constructivos y la preocupación por sostenibilidad medioambiental, en orden a la aplicación efectiva de la Ley 13/2015 para la consecución de sus objetivos⁸⁶.

4. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS (ART. 203 LH)

Este precepto es, sin duda, el de mayor extensión de los que componen este título; de ahí la posible derivación de gran parte de su contenido —reduciendo su extensión si se considerase oportuno en una próxima reforma legal— y su traslación a un precepto reglamentario⁸⁷.

En cualquier caso la importancia de este precepto es proporcional a su extensión, pues constituye el *ius commune* de otros dos procedimientos de jurisdicción voluntaria, contemplados en este mismo título VI (respectivamente, arts. 201 y 208 LH). Parece lógico pensar que el futuro Reglamento guarde una estructura y proporción semejante.

Se trata de un expediente de jurisdicción voluntaria, pero con subrogación del juez por el notario, en aras de una pretendida desjudicialización que puede no resultar tal si la tramitación de un expediente notarial de igual complejidad que un proceso judicial se subordina, además, a una ulterior autorización judicial⁸⁸. Recordemos que el texto reglamentario debe coadyuvar al cumplimiento de los objetivos proclamados por la Ley 2015 subsanando imprecisiones terminológicas y técnicas⁸⁹, además de recoger recomendaciones prácticas surgidas de la experiencia profesional⁹⁰.

Así, durante su tramitación son varios los momentos de interconexión notarial-registral y de remisión recíproca de documentación, por lo que conviene tomar algunas precauciones en aras de la economía procesal y el mejor servicio al ciudadano (también propósitos de la reforma). Por ejemplo, para evitar la tramitación infructuosa de un acta notarial (con su coste en tiempo y dinero) sería muy recomendable —y podría indicarlo el futuro Re-

glamento— que la solicitud de certificación registral negativa (*ex art. 223.3 LH*) fuese anterior y no posterior (como prevé el art. 203. Tercero LH) a la iniciación de la tramitación del expediente mediante el requerimiento⁹¹.

Después de señalar algunas mejoras deseables, volvamos los ojos a la ya derogada tácitamente regulación reglamentaria del anterior expediente judicial (refiriéndose ahora el nuevo 203 LH solo a la función inmatriculatoria), contenida en los artículos 272 a 284 RH. Ello nos ofrece la posibilidad de colmar el molde que representan tales preceptos —una vez vaciados de su obsoleta sustancia—, con gran parte del contenido legal⁹².

El futuro Reglamento Hipotecario podría recoger el amplio espectro de legitimación activa de este expediente, que la Regla segunda del artículo 203 LH limita en su literalidad al titular dominical de la finca, pero junto al cual podría incluirse, según los casos, al nudo propietario, al titular de una cuota indivisa o a uno solo de los cónyuges (aunque en el título de propiedad figuren ambos como adquirentes, *ex art. 1385 CC*).

Especial interés merece la referencia al título inscribible. El artículo 282 RH, en su inciso inicial, preveía que *no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiere alegado que carece del mismo*, inciso que ha de entenderse derogado tácitamente pues la redacción legal vigente exige presentación de título escrito de propiedad (*título de propiedad de la finca... art. 203 LH Regla segunda, letra a)*⁹³. La doctrina exige un título transmisible de la propiedad y rechaza la posible inscripción directa de un documento privado, por ser contraria al artículo 3 LH (no derogado ni modificado)⁹⁴.

La Dirección General aclara que ya no es de aplicación extensiva la exigencia del artículo 298 RH de que la finca *está catastrada a nombre del adquirente o del transmitente*, al expediente del 203 LH pues se trata de una norma reglamentaria que solo se refiere a la inmatriculación por doble título (*ex anterior art. 205 LH*), aunque también debe entenderse derogada tácitamente, en dicho ámbito, por la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria⁹⁵.

Por otra parte, ahora el artículo 203 LH Regla sexta amplia el ámbito de las posibles alegaciones ante el notario superando la restricción del precepto reglamentario (art. 282 RH, en su inciso final) según el que: «*ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trate de obtener*».

El artículo 283 RH en adelante sería referible a la conversión (en su caso) de la anotación preventiva en inscripción definitiva (203 LH Regla sexta, pfo. 3.^º) y el artículo 284 RH a la previsión de recursos gubernativo y judicial (203 LH Regla octava, pfo. 2.^º). No en vano, subsiste esta vía en el artículo 204, párrafo 1.5.^º (*sentencia que expresamente ordene la inmatr*-

culación) cuya tramitación se somete a las mismas notificaciones y garantías que el expediente notarial de dominio (*ex art. 203, ambos de la LH*), por lo que acudir al notario es voluntario —eso sí, más barato y más rápido—⁹⁶.

Ahora la regulación de este expediente habrá de basarse, entre otros, en los artículos 209 y ss del Reglamento Notarial. Se trata de un juicio formal sobre acreditación del hecho de la previa adquisición y de su fecha *si resultaren evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso*. El margen de discrecionalidad notarial⁹⁷ se manifiesta en su posibilidad de continuar la tramitación del expediente, realizando actuaciones y pruebas que permitan precisamente disipar sus dudas⁹⁸. A tal efecto, no deben descartarse las modificaciones que perfeccionen la conexión entre Reglamento Notarial e Hipotecario.

La regulación de las notificaciones es mejorable en varios aspectos. En primer lugar, los requisitos o especificaciones se solapan, como parece ser el caso de la letras b) y c) de la Regla 3.^a, párrafo 2.^º: ¿cómo tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca con otras ya inmatriculadas, si ya se ha comprobado que la finca no está inmatriculada?⁹⁹. Son contradicciones y discordancias a limar por el futuro reglamento¹⁰⁰.

En cuanto a los destinatarios de dichas notificaciones, destaca el silencio legal y la discordancia entre la relación de interesados a quienes debe identificar el promotor y notificar el notario, y las omisiones de otros interesados (vg., solo se refiere al arrendamiento de vivienda pero *¿quid* del de finca rústica e incluso de finca urbana para un uso distinto del de vivienda?) o la incongruencia que supone la mención de «poseedores de hecho».

Tampoco debe obviarse la posible existencia de un bucle de remisiones, pues por un lado se dice (art. 203 Regla quinta, pfo. 2.^º), que el notario *notificará la solicitud ... en la forma prevenida en esta Ley*, pero el mismo precepto (en la misma Regla quinta, pero pfo. 1.^º) establece que *el notario notificará la pretensión de inmatriculación en la forma prevenida reglamentariamente* (entendiéndose que en este contexto las expresiones *solicitud* y *pretensión de inmatriculación* son asimilables).

Para resolver esta cuestión hay que plantearse si entendemos la expresión *forma prevenida reglamentariamente*, como aquella prevista en el Reglamento Notarial, y la que se remite a la *prevista en esta Ley*, como la referida a la notificación por edictos (Regla 7.^º de este mismo precepto o de otros pasajes del resto del título VI en que se integra). Por este segundo sentido se pronuncia la DGRN por analogía con el supuesto de notificación en el expediente notarial del artículo 201.1 LH que se aparta de las reglas generales de la legislación notarial en cuanto a la forma de practicar la notificación y considera que debe regirse por las disposiciones de la propia Ley Hipotecaria.

Y es que aunque el artículo 203, Regla quinta, párrafo 1.^º LH se refiere a la notificación a ciertos interesados *en la forma prevenida reglamentariamente, «además de no existir desarrollo reglamentario del precepto (todavía), no puede llegarse a otra conclusión interpretando sistemáticamente las normas transcritas; y carece de lógica entender que existen dos regímenes diferentes de notificación según el destinatario de la misma en un mismo procedimiento, lo que haría de peor condición a unos frente a otros»*. En conclusión, la notificación se practicará, en todo caso, «en la forma prevenida en esta Ley»¹⁰¹.

5. LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO (ART. 205 LH)

Básicamente este procedimiento —ahora solo inmatriculador— del nuevo artículo 205 LH exige claramente dos títulos públicos traslativos, uno para la transmisión inmatriculadora y otro para la adquisición previa, con un año al menos entre ambos¹⁰².

Bajo la legislación anterior, el artículo 205 LH, desarrollado por el artículo 298 RH (redactado por RD 1867/1998 y después alterado por STS 3.^a, de 31 de enero 2001), regulaba el procedimiento que se utilizaba para inmatricular y hacer constar el exceso de cabida. Ahora queda excluida de este procedimiento esta segunda función considerando también derogado tácitamente el artículo 298 RH, al menos en esta segunda dimensión desde la reforma legal y su nueva redacción (o su futuro concordante) debe respetar el ámbito del nuevo artículo 205 LH al mismo tiempo que intentar reducir o anular sus incoherencias.

Sin embargo se ha generado una dinámica perversa. Algún autor critica que se haya producido una reviviscencia por vía interpretativa del acta de notoriedad contemplada por el anterior artículo 205 LH pero expresamente suprimida en el nuevo 205 LH, con lo que, en cierto modo, se desactiva la reforma legal y se tiende a disminuir el uso práctico del expediente de dominio regulado en el nuevo artículo 203 LH que es más garantista¹⁰³.

Las primeras resoluciones tras la Ley 13/2015 (*vid. por todas, la de 19 de noviembre de 2015*) coinciden en reconocer que... «ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 RH, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 LH y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario (notarial), tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de

los preceptos legales atinentes al caso». Pero con los años se contradice radicalmente esa doctrina y se acaba considerando muy laxamente que tales «requisitos deben entenderse debidamente cumplidos con aquella mera declaración notarial de «*ser tenida por dueña desde hace más de un año*», sin mayor determinación de la fecha de adquisición o la expresión concreta del título adquisitivo (vg. Res. 11 de junio de 2018)».

En realidad, en su contexto anterior a la Ley 13/2015 el artículo 298 RH había subsumido al propio artículo 205 LH (por lo que era aquel el que en realidad se aplicaba en la práctica) y desbordado la dicción de los ya derogados artículos 199 y 205 LH, porque sustituía el acta de notoriedad para acreditar el título adquisitivo del transmitente al que estos se referían, por un acta de notoriedad de que simplemente el transmitente sea tenido por dueño¹⁰⁴.

Pero al menos, según dicho autor¹⁰⁵, el artículo 298 RH gozaba entonces a su favor de dos posibles coartadas para atreverse a desafiar o «corregir» al anterior artículo 205 LH. Por una parte, tenía al menos rango normativo de Decreto, inferior, pero cercano al de la ley y, por otra, en aquel momento la ley no exigía título público previo, sino *acreditación fehaciente* de la (primera) adquisición.

Precisamente, la STS de 31 de enero de 2001 (fto. décimoctavo, pfo. 4.º) basa la nulidad de los párrafos quinto y sexto del artículo 298.1 RH en relación al *documento fehaciente*, en que dichos párrafos «*son contrarios a lo dispuesto por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, (porque) no solo exige que sea fehaciente la fecha del documento sino también que este acredite fehacientemente haberse adquirido el derecho*». Es más, se afirma: «*y ello con independencia de que en la regulación reglamentaria anterior (procedente de 1959) a la modificación ahora impugnada se admitiese a tal efecto el documento de fecha fehaciente anterior, ya que, como hemos repetido, la contradicción con la Ley no se purga por haberse dado también en el precepto reglamentario modificado* (lo que, por otra parte, dificultaba su «resurrección»).

Respecto a la titulación, para MARIÑO PARDO no basta con que el documento sea público, al menos en cuanto al título inmatriculador, sino que es preciso que su naturaleza sea adecuada para reflejar una transmisión inmobiliaria registrable. La interpretación de la DGRN es continuista y suficientemente flexible para entender incluidos en la exigencia de que el título inmatriculador sea traslativo, también los títulos determinativos (aportación a sociedad de gananciales o disoluciones de condominio) o que reflejen dicha titularidad, como una agrupación o división de fincas o una declaración de obra nueva, o la sentencia declarativa del dominio (en realidad, declarativa de la adquisición anterior) o de la adquisición por usucapión (con eficacia retroactiva al inicio de la posesión)¹⁰⁶.

El juego de las respectivas fechas es variado y debe ser flexible mediante una legítima interpretación finalista de la DGRN, tendencia que el futuro Reglamento podría recoger sin caer en excesivo casuismo, para conseguir que la fijación de un plazo de un año entre títulos tienda efectivamente a disminuir la denominada «fábrica de títulos» (desmotivada también por la imposición fiscal)¹⁰⁷.

En cuanto a la notificación de la inmatriculación ya realizada (art. 205, pfo. 5.º, a diferencia de otros supuestos, vg., 199, en que la notificación es previa) se plantean varias cuestiones que un próximo Reglamento podría abordar. Una se refiere a la dudosa posibilidad del registrador de conocer la existencia de poseedores de hecho o titulares de cargas (¿solo a través de los títulos presentados?); otra es qué deben hacer o ante quién deben acudir los colindantes para exponer sus quejas u obstáculos, de haberlos (¿o se trata solo de una advertencia para su conocimiento, o para acudir al procedimiento más específico del expediente de dominio notarial para inmatriculación de fincas regulado en el art. 203 LH?)¹⁰⁸.

En definitiva, ya no puede acudirse al procedimiento previsto en los artículos 300 y 306 RH ante el juez de primera instancia, pues tales artículos han de entenderse derogados por la Ley 13/2015. Así lo reconoce la RDGRN de 24 de enero de 2017, que enumera procedimientos alternativos¹⁰⁹.

Por coherencia normativa, a su vez la modificación del artículo 298 RH implica retocar la dicción del también derogado artículo 301 RH (en su redacción de 1959), especialmente en su párrafo 1.º, relativo a la inmatriculación de concesiones administrativas, y que se encuentra en conexión con otros preceptos reglamentarios, tales como el artículo 31 (certificación del registro administrativo y edictos), los artículos 44 y siguientes (inscripción, agrupación, división y segregación de fincas), 60 y siguientes (inscripción de concesiones en sus distintas modalidades y aspectos).

6. OPERACIONES REGISTRALES SOBRE BIENES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (ART. 206 LH)

Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones públicas, en virtud de certificación administrativa (aludidas en el art. 198) se regulan en el artículo 206, ambos de la LH. Según la doctrina especializada este precepto centraliza el régimen registral del patrimonio inmobiliario de las Administraciones públicas, sin la pretensión de alterar el propio de la legislación hipotecaria pero modulándola¹¹⁰. Parece lógico pensar que dicha correlación entre regulaciones debe observarse también a nivel reglamentario.

Ya las modificaciones legales anteriores a la que estudiamos (vg., por Ley 13/1996)¹¹¹ habían desfasado todavía más la antigua redacción del Re-

glamento Hipotecario. Y ello en varios aspectos. En general, el artículo 2.6 LH (en una redacción inalterada desde la Ley Hipotecaria de 1944-46) prevé la inscripción de *los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos*: regla general que es recogida por el artículo 4 RH (desde 1947, aunque con algún retoque posterior).

Por el contrario, en un primer momento (desde 1947 hasta 1998) y sin previo mandato legal, el artículo 5 RH excepcionaba de inscripción los bienes de dominio y uso público de las distintas administraciones y los destinados al culto católico. Ya en 1998 su tenor suprime estas excepciones: «*Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial*».

Dicho régimen, común a bienes públicos y eclesiásticos, se contiene en el capítulo *Bienes y derechos inscribibles y títulos sujetos a inscripción* (arts. 4 a 33 RH, muchos reformados en 1998, y entre ellos algunos anulados por la citada STS de 31 de enero de 2001 (*RJ* 2001, 1083)¹¹²). No obstante, sorprende la subsistencia desde 1947 de la redacción del artículo 19 RH, aunque referido a un contexto histórico distinto: *En la misma forma* (se alude a preceptos ya anulados en relación a este aspecto, concretamente los arts. 17 y 18 RH) *se inscribirán los bienes que pertenezcan a la Iglesia o a las Entidades eclesiásticas, o se les devuelvan, y deban quedar amortizados en su poder*, precisamente en referencia al fenómeno de la desamortización; redacción que resiste todavía hoy en varios de preceptos reglamentarios¹¹³.

Presentado este marco general, es preciso distinguir varios aspectos. Desde el punto de vista subjetivo, la modificación más llamativa, como ya adelanta la exposición de motivos de la Ley 13/2015 es, desde luego, la desaparición de este procedimiento para la Iglesia Católica, a la que se le había permitido expresamente la inmatriculación de sus templos en la redacción reglamentaria de 1998 (prohibida hasta entonces, o al menos exceptuada de inscripción como hemos dicho¹¹⁴).

Otra cosa es que la inmatriculación —por los demás procedimientos apropiados— de fincas a nombre de la Iglesia Católica requiera expresar la concreta persona jurídica eclesiástica que ostente su titularidad, dadas las consecuencias que se derivan para su enajenación y gravamen, según exige el artículo 9 LH y desarrolla el Código de Derecho Canónico¹¹⁵, por lo que resulta capciosa la referencia reglamentaria del vigente artículo 35 RH a los documentos pontificios y al Derecho Canónico.

Respecto de los bienes de las Administraciones públicas sobre la base de la proclamación general del citado artículo 2.6 LH, el artículo 5 RH ya reconoce desde 1998: *Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial*.

Por todo ello es claro que una próxima reforma reglamentaria debe desarrollar equilibradamente el contenido del actual artículo 206 LH centrándose en su estructura, precisando el ámbito subjetivo y objetivo y realizando las remisiones oportunas a la normativa hipotecaria y sectorial.

Primeramente debe examinarse su literalidad y realizar una adecuada delimitación del ámbito subjetivo, para precisar el concepto comprendido en la expresión inicial del artículo 206 LH: «*Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquellas*». Parece correcto acudir a la legislación sectorial para incluir la dimensión territorial y la institucional de la Administración¹¹⁶. Sin embargo la delimitación concreta de este ámbito subjetivo no parece que deba ser materia reglamentaria; a lo más, el establecimiento de criterios que permitan después una determinación más casuística por la jurisprudencia registral y otras vías complementarias¹¹⁷.

El aspecto más práctico de esta delimitación subjetiva es la legitimación activa del órgano competente. Recordemos que el artículo 304 RH aborda la falta de potestad certificante del funcionario que administre los bienes en cuestión (con referencia ya obsoleta a la *Iglesia* y a su *Diocesano*, en su inciso final). Ahora debe tenerse en cuenta la legislación sectorial a diferente nivel (estatal, autonómica y local).

En cuanto al contenido de la certificación (regulada en el art. 303 RH) debe integrarse este precepto con las exigencias del artículo 206.1 LH (detallando el modo de adquisición, inventario, etc.), suprimiéndose la referencia al supuesto de que *no exista título inscribible*, pues es preceptiva su presentación, sin perjuicio de su obtención por alguna de las vías previstas (vg., las del art. 204 LH) y completándose la documentación con la certificación descriptiva y gráfica catastral o en su caso, alternativa, de la parcela o parcelas catastrales que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca.

El juego funcional de este precepto 206 LH es amplio y así lo debe reflejar el nuevo Reglamento Hipotecario. Desde la inmatriculación (su única función en la redacción originaria, desarrollada por los artículos 303 a 307 RH solo vigentes ahora en lo que resulten compatibles con la regulación legal actual), hasta la reanudación del trámite sucesivo interrumpido. En este segundo aspecto el artículo 206.4 LH se remite al artículo 37.3 LPAP (y este al 208 LH) pues no permite tal reanudación si hay oposición (en los plazos y cumpliéndose los requisitos preceptivos respecto a notificaciones y antigüedad de asientos sin alteración), pero silencia si dicha oposición debe estar justificada o no (silencio que podría subsanar la futura regulación reglamentaria)¹¹⁸. Otra de dichas operaciones registrales es la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en determinados supuestos (art. 37.4 LPAP)¹¹⁹.

En caso de coincidencia total o parcial con fincas ya inscritas, el artículo 206.2 LH prevé expresa y sencillamente que el registrador «denegará la inmatriculación solicitada», por lo que ante el silencio legal podría pensarse en acudir al artículo 306 RH (en lo no incompatible) pero algún autor no lo considera prácticamente aplicable¹²⁰. Además, en otros supuestos en que pueden aflorar conflictos de intereses, se preceptúa la comunicación de los datos necesarios por el registrador a los órganos administrativos competentes¹²¹. La redacción actual del Reglamento Hipotecario alude al funcionario o persona habilitada para certificar (art. 304) y distingue entre los supuestos de denegación, con devolución de la certificación por defectos sin toma de anotación preventiva (art. 305) y de suspensión, con extensión de anotación en su caso, en los supuestos de contradicción con algún asiento no cancelado, o de fincas o derechos reales cuya descripción coincide en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos (art. 306). También afecta a la representación gráfica de los bienes de dominio público la resolución conjunta de 7 de octubre de 2020¹²². Una referencia en el Reglamento podría ser útil para la aplicación de estas instrucciones.

7. EL EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO (ART. 208 LH)

Este expediente se basa en el equilibrio entre el rigor extremo y la laxitud excesiva respecto de la exigencia de documentación disponible por el promotor de este expediente, lo que constituye el criterio fundamental a tener en cuenta por cualquier desarrollo reglamentario. Por un lado, no se puede dificultar su tramitación mediante el aumento de requisitos adicionales (vg., personas a citar y valor de su respuesta) pero tampoco olvidar la interpretación restrictiva que merece dicho procedimiento por suponer una excepción a las reglas generales del Derecho Inmobiliario¹²³. Equilibrio delicado porque su ruptura supondría frustrar la intención de desjudicializarlo: ya no habría simplificación sino de gravosidad, no solo para el promotor, sino también para algunos terceros interesados.

Dejamos al margen parte del contenido de este precepto por parecer más propio del derecho sustantivo (por lo que con menos razón debe incorporarse este aspecto al futuro Reglamento)¹²⁴. Ahora el ámbito de la reanudación no solo se concibe respecto al dominio sino a otros derechos reales (en su caso, combinada o separadamente del dominio sobre el que recaigan, art. 208 Segunda, 3.^a) cuyas últimas inscripciones también se solicita y a cuyos titulares (incluso a sus herederos) también se cita.

Bajo la legislación anterior esta materia se regulaba en los artículos 200 a 204 LH, y concordantes del RH según los cuales las vías eran el expediente

(entonces judicial, art. 201) de dominio y el acta de notoriedad (203), con la consiguiente cancelación de inscripciones contradictorias (a las que se referían los arts. 202 y 204 LH).

Ahora, bajo la legislación vigente solo subsiste el expediente (notarial) de dominio para esta finalidad reanudatoria (el art. 208 se remite para algunas cuestiones al art. 203 que constituye el *ius commune* de este procedimiento, ambos de la LH), por lo que queda derogada tácitamente la regulación reglamentaria del acta de notoriedad para esta finalidad (en especial, arts. 295 a 297 RH) pero podemos entender subsistente de forma muy residual la normativa reglamentaria del expediente de dominio (no de las actas, como digo) con finalidad reanudatoria del trámite, en lo que no sea incompatible con su carácter ahora notarial¹²⁵.

La reanudación del trámite se prevé además en ámbitos específicos, regulados también por normas reglamentarias, como el de las concesiones administrativas a las que se refiere todavía la redacción del artículo 301 RH¹²⁶, o el urbanismo, como ocurre respecto de las fincas de origen *incluidas en la unidad de ejecución* según el Real Decreto 1093/1997¹²⁷. Todo ello acentúa la fragmentariedad e insuficiencia de la ya muy caduca regulación reglamentaria todavía vigente, y hace altamente recomendable su revisión, actualización y en su caso unificación¹²⁸.

Algunos autores señalan aspectos de la tramitación que un nuevo reglamento podría mejorar, en especial, precisando la amplitud de la remisión que hace el artículo 208 a las diferentes reglas del artículo 203 (ambos de LH). Así ocurre respecto a la titulación requerida en el escrito inicial (208. Segunda, 2.^a) y sobre todo, a si a la perceptiva descripción de la finca debe agregarse su representación gráfica georreferenciada, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, junto al título de propiedad de la finca (por remisión al art. 203.1.2.^a letra a): en sentido positivo inclina la interpretación teleológica de toda la reforma¹²⁹. Otra cuestión es la relativa a la anotación preventiva, en este caso, de la pretensión de reanudación de trámite (por remisión al 203. regla tercera) y la obligatoriedad o voluntariedad de la solicitud de certificación registral.

Pero sin duda el mayor inconveniente práctico es la previsión del régimen rigurosísimo de consentimiento unánime de los notificados (por remisión del art. 208. Segunda, 3.^a al art. 203.1.5.^a) junto a la extensión de su ámbito, vg., en referencia a la notificación al Ayuntamiento (pfo. 1.^º) y colindantes (pfo. 2.^º, ambos pfos del art. 203.1.5.^a), cuyo perjuicio en caso de reanudación no es evidente¹³⁰.

No menos dudosa es la forma de tales notificaciones. Ante la remisión al artículo 203 LH en el sentido de que la notificación a los interesados, «se hará en la forma prevista reglamentariamente», ¿*quid* a falta de esta previsión reglamentaria? Parece que tanto el derogado artículo 204 LH

(aunque referido a las actas de notoriedad) como el nuevo artículo 208.3.4.^a presuponen la notificación personal¹³¹. En realidad, no se trata de una simple notificación, sino obviamente de un requerimiento para que el posible perjudicado pueda hacer valer sus derechos en el plazo de un mes, siendo más discutible lo relativo a la antigüedad de la inscripción y la comparecencia y consentimiento de todos los citados¹³².

En cuanto a la cancelación de las inscripciones contradictorias, el artículo 286 RH establecía que el auto aprobatorio del expediente de dominio así lo *dispondrá* (¿debería disponerlo o solo podía?) acreditando el cumplimiento de los requisitos exigidos (entre ellos, las oportunas citaciones) pero recientemente la Dirección General no considera imprescindible que se ordene expresamente la cancelación de asientos contradictorios porque no lo exige el nuevo artículo 208 LH dado que el acta notarial por la que finaliza el procedimiento tiene por sí misma virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato expreso¹³³.

En conclusión, los autores consultados consideran asistemática e incongruente la regulación legal vigente, siendo preferible haber mantenido la regulación anterior (con la sola sustitución de la referencia al juez por la del notario), consideraciones que conviene que un futuro Reglamento valore y corrija en la medida de lo posible.

8. EL PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE LA DOBLE O MÚLTIPLE INMATRICULACIÓN (ART. 209 LH)

El análisis de este procedimiento es peculiar en el sentido de que con anterioridad a la Ley 13/2015 no existe una regulación legal de esta figura. Por tanto, la principal novedad es la elevación a rango legal de las reglas que intentan desterrar una de las lacras tradicionales de nuestro sistema: por mandato del artículo 198.8º LH se contempla *el procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación* como contenido de este título VI.

En efecto, hasta 2015, solo el artículo 313 RH (desde 1947) había regulado la cuestión, ampliándose los supuestos en la reforma reglamentaria de 1998¹³⁴. Aun así debe ser completada en una próxima modificación pues en algunos puntos resulta insuficiente respecto al ámbito ya reconocido por la reforma de 2015.

Actualmente el artículo 209 LH sigue centrado en la doble inmatriculación no conflictiva y elude abordar la eficacia jurídica de los asientos registrales contradictorios, especialmente si no se practica la correspondiente nota indicativa. Pero hay que reconocer una expansión de este procedimiento en varios aspectos, resaltando de su nueva redacción algunas novedades que en su día debe reflejar el Reglamento Hipotecario, tales como la competencia

(ahora del registrador; antes del juez de primera instancia) y, en especial, la iniciativa, ahora también de oficio del registrador (Regla 2.^a), que apreciará en cada caso la conveniencia o no de este procedimiento, una vez realizadas las investigaciones pertinentes (Regla 3.^a)¹³⁵.

Respecto al criterio para determinar la competencia registral es de observar una desviación respecto de la regla general establecida en el artículo 313 RH, para los casos en que la finca en cuestión radicase en territorio perteneciente a dos o más registros. En estos supuestos, el artículo 209. Primera de la LH establece los criterios de la antigüedad del historial y, subsidiariamente, de la extensión superficial de la finca. En contraste con ello, otro precepto reglamentario, el artículo 2 RH (desde el 3 de marzo de 2017, es decir después de la entrada en vigor de la Ley 13/2015) considera preferente aquel registro en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca¹³⁶.

El artículo 209 LH también opta por una mayor amplitud en la tipología de asientos comprendidos en su operativa registral (asientos de presentación, notas marginales —con una caducidad poco conveniente, reducida a 6 meses—, anotaciones preventivas *de demanda* pero que la doctrina las considera atípicas)¹³⁷.

En adelante quizá sea más interesante observar una dimensión preventiva de este fenómeno, es decir, considerar la denominada doble inmatriculación futura o latente. Se trata de la que todavía no se ha puesto de manifiesto y que solo se revela —aunque ya exista— cuando se pretende la inscripción de la representación gráfica, con ocasión de inmatricular la finca o alterar su entidad hipotecaria¹³⁸. Si el registrador aprecia que hay otra previamente inscrita deberá rechazarse dicha operación para no ocasionar la doble inmatriculación. La diferencia es que si la inscripción de la representación gráfica es obligatoria, impedirá la práctica de cualquier asiento; pero si es potestativa solo impide la incorporación de la propia representación gráfica, no de la inmatriculación¹³⁹.

Dado que el contenido actual del artículo 313 RH se considera derrgado tácitamente en lo incompatible con la regulación legal (en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015)¹⁴⁰, quizá convenga que su nueva redacción tenga en cuenta la intersectorialidad del fenómeno de la doble inmatriculación (vg., concentración parcelaria, reparcelación urbanística)¹⁴¹.

En resumen, desde el plano de la política normativa y acorde con los propósitos de la Ley 13/2015, la efectiva desjudicialización implica promover el acuerdo entre todos los implicados para la definitiva subsanación de la situación de doble inmatriculación, máxime considerando que este expediente es un trámite potestativo que no excluye ni posterga el recurso judicial¹⁴².

9. EL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES (ART. 210 LH)

Respecto del expediente de liberación registral de cargas y gravámenes extinguídos previsto en el artículo 198 LH son varias las novedades que introduce la Ley 13/2015. La primera es el traslado de la competencia desde los juzgados de primera instancia al Registro de la Propiedad, configurándose ahora expresamente como un procedimiento de jurisdicción voluntaria de naturaleza registral, refundiendo los anteriores artículos 209 y 210 en solo el actual 210 (todos ellos de la LH).

Para una adecuada regulación reglamentaria es precisa la previa delimitación de los diferentes supuestos de cancelación previstos por la Ley Hipotecaria (arts. 82.2 en relación al 157.4) ya que la propia regulación legal requiere una equilibrada interpretación para evitar incoherencias, especialmente en relación al artículo 82.5. Después de esta primera labor, la reforma reglamentaria será buena ocasión para subsanar algunas contradicciones que subsistan y salvaguardar la efectividad de los principios hipotecarios (en especial, en estos supuestos, los de inoponibilidad, legitimación y trato sucesivo)¹⁴³.

Varios factores han incidido en esta materia alterando su tradicional estabilidad. Por una parte, en fechas muy próximas entre sí entraron en vigor, además de la Ley 13/2015 que estudiamos, la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que en lo que nos interesa aquí reduce a cinco años el plazo general de prescripción de las acciones personales establecido en quince años (por el art. 1964.2 CC, sin efecto retroactivo pero con un amplio periodo transitorio)¹⁴⁴. Otra circunstancia de todos conocida es la alteración que han supuesto las medidas jurídicas adoptadas respecto al COVID-19, especialmente respecto de las suspensión y prórroga de plazos¹⁴⁵ y cuya permanencia, adaptación o supresión ha dependido de la evolución de las circunstancias.

Si comparamos los dos preceptos legales (el propio art. 82 y el art. 210 actual) se evidencia una diferencia de vías cancelatorias, con mayor amplitud de este segundo precepto en lo que respecta a la legitimación para instarla (no solo el titular registral sino *cualquier interesado*)¹⁴⁶, al fundamento (no solo prescripción; también *caducidad y no uso*), al ámbito objetivo (no solo hipotecas y condiciones resolutorias, sino *cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica*), incluso a las circunstancias concurrentes en los respectivos casos (vg., tiempo transcurrido desde el vencimiento de su término, ausencia de asiento que indique su ejercicio, etc.) y al *dies a quo* (desde el último asiento relativo a estos derechos).

La interpretación sistemática del artículo 210 lo conecta con los artículos 40 y 82 (todos de la LH) y concordantes del Reglamento Hipotecario, por lo que es preciso su comentario conjunto. Así, el artículo 40 prevé la

rectificación del Registro y concreta en su letra b): «*Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI*».

Y ya en el ámbito reglamentario, ese doble reenvío es recibido por los respectivos Títulos IV (*De la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas*, arts. 173 y sigs. RH, aunque especialmente la sección I, *Título y procedimiento cancelatorio*; concretamente art. 177) y el Título VI (*De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica*, especialmente arts. 309 a 311 RH, que habrá que entender derogados tras la Ley 13/2015).

En su comentario algún autor considera que el artículo 309 RH (relativo al promotor, contenido del escrito inicial y documentos justificativos) y el artículo 310 RH (referido al contenido de edictos) quedan subsumidos en la redacción del artículo 210 LH (apdo Primero), especialmente por las reglas 2.^a (solicitud del titular registral), 3.^a (citación personal) y 4.^a (publicación edictos). Ahora, como vimos, la legitimación activa se refiere al titular registral del derecho gravado (no cualquier interesado, como decía el artículo 309 RH) y la determinación de la legitimación pasiva (titulares registrales o causahabientes de las cargas cuya extinción se solicita). Por su parte, el artículo 311 RH carece de sentido al cambiar la naturaleza del expediente: ya no hay sentencia, sin perjuicio del posible proceso jurisdiccional posterior¹⁴⁷.

Sin embargo, es el artículo 177 RH el más directamente implicado en esta materia. Analicemos brevemente sus distintos párrafos. En principio, la redacción del 177.1 RH, que mantiene su vigencia, tiene fundamento en los artículos 82.2 y 157.3 (ambos de la LH) arbitrando —para mayor garantía— un plazo después de la caducidad sustantiva del derecho para que se produzca la caducidad del propio asiento que lo contiene. No obstante, el artículo 177.1 RH apostilla «salvo caso de prórroga legal», lo que no hace el vigente 210 LH quizás porque pueda resultar capcioso¹⁴⁸.

Solo el párrafo 2.^º del artículo 177 RH está afectado de nulidad. Precisamente la función principal del artículo 82.5 LH fue la de subsanar los defectos por los que la STS 3.^a de 31 de enero de 2001 (*RJ* 1083, 2001) declaró nulo dicho párrafo 2.^º, cuyo contenido se incorporó (por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) al artículo 82.5 LH con la corrección «*cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable*» (en lugar de señalar explícitamente el de 15 años para las condiciones resolutorias y 20 años para las hipotecas, que fue la causa de aquella anulación, por ignorar la regulación foral)¹⁴⁹.

La citada STS nos recuerda en su fto. séptimo que *esta jurisdicción carece de competencia para determinar la forma en que han de quedar redactados*

los preceptos de una disposición general en sustitución de los que se anulen... (pues)... carece de potestad reglamentaria aunque no de la facultad de interpretar la norma (arts.. 117.3 de la CE; 5.1, 12.2 y 3 de la LOPJ y 1.6 y 1.7 y 3 del CC), (de manera que) si de esa forma el precepto impugnado puede conservarse, no procedería anularlo sino aplicarlo con arreglo a ella (y cita la STS de 12 de diciembre de 2000 en relación con el art. 332.1.^º y 2.^º RH).

Por su parte, respecto a determinadas inscripciones, el artículo 177.3 RH se pronuncia de modo general, admitiendo un *numerus apertus* de supuestos: *Las inscripciones de arrendamientos urbanos y demás asientos relativos a derechos que se rijan por una normativa específica, se sujetarán a lo dispuesto en ella*¹⁵⁰.

Ya en ese momento (1998) estaba vigente el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos que regula diversos aspectos (títulos inscribibles, descripción de la finca —hoy, completada con los datos de la reforma que estudiamos—, datos del título, modificaciones posteriores de la inscripción y su propia cancelación). Según el artículo 7 de este Real Decreto, «*conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, RH, se cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de este. 2. Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los demás arrendamientos urbanos, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato.*

De interés también puede resultar la relación con otros preceptos de rango reglamentario en una relación *ad intra* y otra *ad extra*. En el primer sentido (*ad intra*) parece dudoso —por no explicitarse— aplicar al supuesto del artículo 177 la vía señalada en el artículo 353.3, ambos del RH, respecto a entender también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación (de cargas). El sentido *ad extra* se revela en materia urbanística, pues la doctrina admite la aplicabilidad del artículo 353.3 RH respecto a las notas marginales y anotaciones preventivas previstas en el Real Decreto 1093/1997 (arts. 5, 21, 60, 72 y 74, entre otros)¹⁵¹.

En cualquier caso, las distintas posibilidades de actuación de los legitimados pasivamente (vg., comparecencia, con consentimiento o con oposición; incomparcencia) y la apertura, en su caso, de los correspondientes recursos gubernativos o judiciales hacen dudar de una desjudicialización efectiva como se pretendía, por lo que son cuestiones a ponderar en un futuro Reglamento, con ayuda de la experiencia diaria.

V. CONCLUSIONES

I. En materia registral, como se observa en su evolución normativa, es frecuente la coincidencia, alternativa o solapada, entre las regulaciones materiales de la Ley y el Reglamento Hipotecario, en una dinámica bidireccional de remisiones recíprocas respecto de cuestiones sustantivas como formales.

La redacción de un futuro reglamento hipotecario o su modificación parcial son opciones en cuya decisión intervienen factores de diversa índole (tecnológicos, jurídicos, políticos, económicos) en un contexto en que además algunas normativas sectoriales conexas con la materia registral han experimentado también profundas modificaciones en la última década.

II. Parece evidente que la ley 13/2015 supone la derogación tácita de los preceptos que integran el título VI del Reglamento Hipotecario por el doble motivo de que la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada y además está basada en principios inspiradores totalmente diferentes.

Pero la Ley 13/2015 no contiene una habilitación reglamentaria general sino que solo realiza en varios de sus preceptos remisiones puntuales a una normativa de rango reglamentario, sino que opta como instrumento de su desarrollo por la técnica de las resoluciones conjuntas entre los agentes implicados en la reforma (Notariado, Registro, Catastro).

El abuso de este recurso normativo (en principio legitimada por su artículo 10.6 para unos ámbitos muy concretos) podría considerarse criticable como vía reglamentaria general, ante la negligencia del Centro Directivo en la preparación de un texto reglamentario, por no ser respetuoso con el principio de jerarquía normativa ni de seguridad jurídica. Práctica que ya se ha consolidado a través de resoluciones conjuntas y circulares que podríamos denominar de «segunda generación» (2020 y 2021), respecto de las de 2015.

Tampoco puede pretenderse que sea la jurisdicción contenciosa *la que haya de determinar la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que se anulen ya que solo cuenta con la facultad de interpretar pero carece de competencia reglamentaria*.

III. Aunque el conocimiento actualizado del nivel de implantación que la reforma de 2015 ha tenido realmente en la práctica notarial y registral exige la consulta continua de los datos de transparencia y estadística, puede afirmarse que no está exenta de defectos y peligros que la doctrina ha ido reflejando y de los que hemos pretendido resaltar los más oportunos a nuestros efectos.

Desde el punto de vista formal puede plantearse la oportunidad de aprovechar el texto reglamentario para intentar mejorar la estructura legal, descartando la mera reproducción de los preceptos legales ya suficientemente extensos, o para refundir un contenido básico común a los distintos procedimientos, relegando los textos más específicos, de contenido tecnológico y

cartográfico, sin perjuicio de los criterios de oportunidad y política legislativa. En cualquier caso la reforma del Reglamento Hipotecario no sería una labor unidimensional por la multitud de aspectos implicados a actualizar (vg. la demarcación territorial, o funcional).

IV. Curiosamente la situación actual es comparable a la de la publicación del todavía vigente Reglamento Hipotecario en 1947: en aquel momento coexistieron —por un espacio de tiempo muy breve— un texto legal novísimo (Ley de 1944-46) y un Reglamento ajustado a la Ley anterior (la de 1909) y que, por añadidura, estaba ya anticuado y había sido objeto de numerosas reformas fragmentarias (desde 1915).

Pero ahora se observa una dinámica casi inversa a la tradicional de desarrollo de la ley por el reglamento, al menos entre los años 1998 y 2001. La anulación judicial de preceptos reglamentarios excedentes del texto legal es subsanada por nueva redacción legal que ampara con su rango el contenido reglamentario anulado. Como muchas veces esta nueva reforma reglamentaria no llega a materializarse, el aplicador jurídico se ve obligado a una difícil o imposible *resurrección* —por su previa derogación— de preceptos reglamentarios anteriores a los anulados. Y la *jurisprudencia* registral trata de salvar la distancia entre ambas normativas de diferente rango o las incoherencias dentro de cada una de ellas.

V. Como la estructura de la reforma 13/2015 en materia registral distingue un bloque general y otro particular, el enfoque reglamentario puede ser paralelo (al menos, en principio, si no se acomete otra reforma legal antes). Así, en el bloque general el artículo 51 RH, entre otros, deberá acoger con esa base legal las innovaciones en materia de código registral único, circunstancias de las personas físicas y jurídicas, pero muy especialmente a nuestros efectos las que se refieren descripción del inmueble (referencia catastral, representación gráfica georreferenciada y calificación urbanística, medioambiental o administrativa).

VI. En el bloque específico relativo a la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica en especial respecto de la base física de la fincas y su coordinación catastral, nos encontramos con diferentes situaciones. Unas veces el solapamiento entre los diversos procedimientos ha de ponderarse según su respectiva naturaleza y función: inscribir la georreferenciación de la ubicación y delimitación de una finca (art. 199) o la rectificación de su superficie inscrita (201) o ambas cosas (art. 9). Ponderación que puede quebrar fácilmente por el abuso de uno de los procedimientos en detrimento de otro más adecuado técnicamente, para cada caso.

La inscripción de obra nueva y figuras afines (art. 202 LH) en particular la construcción de edificaciones y el asentamiento de *instalaciones*, desperta un creciente interés por su conexión con la protección medioambiental y el ahorro energético, o la prestación de ayudas agrícolas a plantaciones. Res-

pecto a los solares y la construcción sobre ellos, la cuestión principal es la necesidad o no de la expresión de la superficie ocupada por la edificación en relación a la de toda la finca. A lo que colaboran determinados servicios informáticos del Catastro (vg., Informe Catastral de Ubicación de las Construcciones, I.C.U.C.). Destacamos algunas cuestiones: la relevancia del Libro del Edificio merece un detenido desarrollo, la certificación gráfica alternativa se revaloriza respecto a la catastral a efectos de la coordinación, y el reflejo registral de tipologías constructivas y urbanísticas habrá de apoyarse en un sistema cartográfico que incluyan la tercera dimensión (coordenada «Z»).

Especial consideración merece el expediente (ahora notarial) de dominio para la inmatriculación de fincas (art. 203 LH) cuya tramitación presenta numerosos puntos de contacto con el Registro, no siempre pacíficos (legitimación activa, título inscribible y particularmente, las notificaciones).

Respecto a la inmatriculación por doble título (art. 205 LH) que podría haberse suprimido porque tiende a degenerar la conocida «fábrica de títulos», se detecta también el peligro de la reviviscencia por vía interpretativa del acta de notoriedad contemplada por el anterior artículo 205 LH —aunque expresamente suprimida en el nuevo 205 LH—; dinámica que iría en detrimento del nuevo expediente de dominio 203 LH más garantista.

En cambio, en relación a las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones públicas (art. 206 LH) la cuestión principal es la adecuada coordinación de la normativa administrativa (incluida la sectorial) y la propiamente registral y el reflejo reglamentario de ese equilibrio.

VII. La aplicación del expediente de reanudación del trámite sucesivo interrumpido (art. 208 LH) requiere un equilibrio entre el rigor extremo y la laxitud excesiva respecto de la exigencia de documentación disponible por su promotor. Este delicado equilibrio puede quebrarse, frustrando la intención de desjudicializarlo si se exacerba el régimen de consentimiento unánime de los notificados, por lo que es conveniente precisar las remisiones que dicho artículo 208 recoge al procedimiento base del artículo 203.

La previsión —en la propia Ley Hipotecaria— del procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación (art. 209 LH) es una novedad y no debe defraudar las expectativas de solución de una de las lacras tradicionales del Registro de la propiedad español. Por el contrario, conviene que abarque, a nuestros efectos, la denominada doble inmatriculación futura o latente que es precisamente la que se hace patente cuando se pretende la inscripción de la representación gráfica, con ocasión de inmatricular la finca o alterar su entidad.

Una función más transversal y alejada aparentemente del objeto de esta reforma es la del expediente de liberación de cargas y gravámenes extinguidos (art. 210 LH). Una adecuada regulación reglamentaria requiere la previa delimitación de los diferentes supuestos de cancelación previstos por la Ley

Hipotecaria y una reinterpretación del actual Reglamento. Recordemos la función depurativa de este expediente sobre el folio registral y —a través de él— de todo el sistema registral por la mejor operatividad de los principios hipotecarios (en especial, en estos supuestos, los de inoponibilidad, legitimación y trácto sucesivo).

En definitiva, aunque el principal objeto de la reforma sea el intercambio de información y su coordinación en relación a la representación gráfica de las fincas, debe conseguirse con respeto a los principios hipotecarios —desarrollados también en su dimensión gráfica— con apoyo de la implantación del registro electrónico.

VI. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIADO (ACTUALMENTE DE SEGURIDAD PÚBLICA Y FE PÚBLICA) Y SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES PRINCIPALMENTE CITADAS

- 10 de febrero de 2009
- 21 de diciembre de 2015
- 23 de mayo de 2016
- 28 de junio de 2016
- 6 de febrero de 2017
- 8 de mayo de 2017
- 1 de junio de 2017
- 20 de junio de 2017
- 22 de septiembre de 2017
- 15 de enero de 2018
- 23 de abril de 2018
- 24 de mayo de 2018
- 20 de junio de 2018
- 27 de septiembre de 2018
- 2 de enero de 2019
- 1 de febrero de 2019
- 8 de mayo de 2019
- 10 de mayo de 2019
- 14 de mayo de 2019
- 18 de septiembre de 2019
- 10 de octubre de 2019
- 17 de enero de 2020
- 17 de junio de 2020
- 14 de octubre de 2020
- 30 de octubre de 2020

En especial y dada su importancia:

- Resolución de 29 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.
- Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la Reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.
- Resolución de 23 de septiembre, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas y complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.
- Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales.

JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal Supremo (3.^a) de 31 de enero de 2001 (*RJ* 2001, 1083)

VII. BIBLIOGRAFÍA

* Fecha última consulta, 30 de julio de 2021. Hemos omitido las aportaciones de autores que se refieren estrictamente al comentario de resoluciones concretas, sin merma de nuestra gratitud.

AFONSO RODRÍGUEZ, E. (2018). El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes, en E. Sánchez Jordán y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Aranzadi, 329 y sigs.

AMÉRIGO ALONSO, C., Procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, [en línea] disponible en <https://www.registradoresdemadrid.org/ponencias/PROCEDIMIENTO-DEL-ARTICULO-199-DE-LA-LEY-HIPOTECARIA-1314>

ARNÁIZ RAMOS R. (2013). *La inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva*, Barcelona. Ed. Bosch.

- ARRIETA SEVILLA L.J. (2018). La subsanación de la doble inmatriculación, en E. Sánchez Jordán y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Madrid, Aranzadi, 309 y sigs.
- ARRIETA SEVILLA, J.L. y IBIZA GARCÍA-JUNCO, A.M. (2021). La identificación geográfica de las fincas registrales y su coordinación con el Catastro, en Espejo Lerdo de Tejada, M. y Del Rey Barba, S. (dirs.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2021, 1092 y sigs.
- CAPOTE PÉREZ, L.J. (2018). La reanudación del trámite sucesivo, en E. Sánchez Jordán y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*. Aranzadi, 239 y sigs.
- DELGADO RAMOS, J. (2018). La DGRN vuelve al acta de notoriedad «facilona» en el artículo 205 LH, en <https://regispro.es>, [en línea] disponible en <https://regispro.es/la-dgrn-vuelve-al-acta-de-notoriedad-facilona-en-el-art-205-lh/>
- (noviembre de 2019). El registro de la propiedad y la aplicación gráfica registral: del «receptor de mentiras» al «detector de mentiras» <https://regispro.es> [en línea] disponible en <https://regispro.es/el-registro-de-la-propiedad-y-la-aplicacion-grafica-registral-del-receptor-de-mentiras-al-detector-de-mentiras/>
- (enero de 2019). Sobre las relaciones entre el artículo 9 y el artículo 199 LH y su interpretación conjunta. A propósito de la RDGRN de 4/1/2019, en *Regispro.es* [en línea] disponible en <https://regispro.es/j-delgado-sobre-las-relaciones-entre-el-art-9-y-el-art-199-lh-y-su-interpretacion-conjunta/>
- ESQUIROL JIMÉNEZ, V. (octubre de 2020). Novedades de interés notarial de la Resolución Conjunta de 7 de octubre de 2020 de la DGSJFP y de la DGC, en <https://www.notariosyregisradores.com>, [en línea] <https://www.notariosyregisradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/novedades-de-interes-notarial-de-la-resolucion-conjunta-catastro-registro-7-octubre-2020/>
- FANDOS PONS, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*. Valencia. Tirant lo Blanch. Pueden verse sobre este tema sus diversos artículos publicados en sucesivos número de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* bajo el título Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, E. RAMÓN FERNÁNDEZ, T. (2020). *Curso de Derecho Administrativo*, Madrid, Ed. Thomson-Civitas.
- GARCÍA GARCÍA, J.A. (2006). *Reserva de ley y Derecho civil. Las funciones de las Normas Reglamentarias en el Derecho Civil*, Madrid, Thomson-Civitas.
- (2018). Régimen de las operaciones registrales sobre los bienes de las Administraciones públicas, en E. Sánchez Jordán y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Aranzadi, 285 y sigs.
- GARCÍA GARCÍA, J.A., y SÁNCHEZ JORDÁN, E. (2018). El deslinde registral de fincas inscritas, en E. Sánchez Jordán y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Madrid, Aranzadi, 285 y sigs.
- GARCÍA GARCÍA J.M. (2004). *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del registro mercantil*, Madrid, Thomson-Civitas.
- (2016). *La finca registral y el catastro: inmatriculación, obra nueva, reanudación de trámite y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*, Cizur Menor (Navarra), Civitas - Thomson Reuters.

- JIMÉNEZ CLAR, A. (2016). Sobre la discrepancia entre la información gráfica y la información jurídica, ambos trabajos en <https://regispro.es> [en línea] disponible en <https://regispro.es/a-jimenez-clar-6-sobre-la-discrepancia-entre-la-informacion-grafica-y-la-informacion-juridical>
- (2018). Algunas consideraciones sobre el título de adquisición en el expediente notarial de dominio, en E. Sánchez Jordán y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Madrid, Aranzadi, 197 y sigs.
- JIMÉNEZ GALLEGÓ (2016). *La nueva coordinación realidad-Catastro-Registro*, Valencia, Tirant lo Blanch.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. y otros (2003). *Elementos de Derecho civil*, vol. III-bis, Madrid, Ed. Dykinson.
- MARIÑO PARDO, F. (2015). Idea general sobre el nuevo expediente inmatriculador del artículo 203 Ley Hipotecaria, [en línea], disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/11/idea-general-sobre-el-nuevo-expediente.html>.
- (2015). La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria [en línea] disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/07/la-inmatriculacion-mediante-doble.html>
- MARTÍN MARTÍN, Á. (2020). Cómputo de plazos de prescripción y caducidad del Código Civil después del Covid-19, [en línea] disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/utilidades/computo-plazos-prescripcion-y-caducidad-codigo-civil-tras-covid-19/#a1964>
- MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. (2018). La inmatriculación por doble título público, en E. Sánchez Jordán, y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Madrid, Aranzadi, 257 y sigs.
- MERINO ESCARTÍN, J.F. (2020). Prontuario de la Ley 13/2015, en *Notarios y registradores.org*, [en línea] disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/>
- (2016). El Código Registral Único <https://www.notariosyregistradores.com> [en línea] disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/el-codigo-registral-unico/>
- (2015). Resumen de la Ley que reforma La Ley de Enjuiciamiento Civil y la Prescripción [en línea] disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/resumen-de-la-ley-que-reforma-la-ley-de-enjuiciamiento-civil-y-la-prescripcion/#12-art-1964-del-codigo-civil>
- MUÑOZ NAVARRO, A.J. (2021). El expediente de dominio para la reanudación del trato y la rectificación de la descripción, en Espejo Lerdo de Tejada, M. y Del Rey Barba, S. (dirs.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2021, 1759 y sigs.
- OLIVA IZQUIERDO, A.M. (2016). *La nueva coordinación Registro-Catastro*. Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.
- OLIVARES GARCÍA, J.M., y otros (2018). El modelaje y la representación del Catastro español en 3D y el modelo de edificios en Inspire. [en línea] Disponible <https://idee.es/resources/presentaciones/JIIDE12/miercoles/B5.Presentacionl.pdf>.
- ROJAS MARTÍNEZ DE MÁRMOL, E. (2016). La reanudación del trato sucesivo interrumpido con el nuevo expediente de dominio notarial, en *Notarios y registradores.org* [en línea] disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/>

- web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-reanudacion-del-tracto-sucesivo-interrumpido-con-el-nuevo-expediente-de-dominio-notarial/
- ROSALES DE SALAMANCA RODRÍGUEZ, F. (2015). Expediente de dominio notarial para inmatricular fincas ¿es útil? [en línea], disponible en <https://www.notariofranciscorosalles.com/expediente-de-dominio-notarial-para-inmatricular-fincas-es-util/>
- SANZ PÉREZ, C. (2016). El artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el marco de la coordinación Catastro-Registro, en *El notario del siglo XXI*, núm. 65 [en línea] <http://www.elnotario.es/index.php/editorial/6077-el-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria-en-el-marco-de-la-coordinacion-catastro-registro>
- TRUJILLO CABRERA, C. (2018). El procedimiento de incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca con base en la certificación catastral y su coordinación con el catastro, en E. Sánchez Jordán y L.J. Arrieta (dirs.), Madrid, Aranzadi, 49 y sigs.

NOTAS

¹ Nos remitimos al Derecho administrativo para el estudio del reglamento como fuente secundaria de Derecho y seguimos en este apartado de aplicación de la doctrina administrativa al ámbito hipotecario, a GARCÍA GARCÍA, J.A., (2006). *Reserva de ley y Derecho civil. Las funciones de las Normas Reglamentarias en el Derecho Civil*, Madrid, Thomson-Civitas, en especial 70 y sigs.

² Para GARCÍA DE ENTERRIÁ, E. RAMÓN FERNÁNDEZ, T., (2020). *Curso de Derecho Administrativo, I*, Ed. Civitas-Thomson, 242 y sigs., los reglamentos son clasificables desde diversos criterios, pero la doctrina coincide en la equivocidad de sus términos. En nuestro caso, el Reglamento Hipotecario puede considerarse por su procedencia formal —estatal—, por sus efectos —jurídico o propiamente normativo— y por su relación con la ley —ejecutivo—. Reconociendo la artificiosidad de esta distinción, su relevancia deriva de que la calificación o no del carácter de ejecutivo de un reglamento incide, entre otros aspectos, en la necesidad de dictamen preceptivo del Consejo de Estado (art. 22.3 Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado).

³ Vid. para esta distinción las pautas señaladas por GARCÍA GARCÍA, J.A. *op. cit.* (2006), 88 y sigs., teniendo presente que la distinción entre reglamento jurídico y administrativo (de organización) es, en cierto modo, paralela a la relación existente entre reglamento ejecutivo e independiente. El reglamento ejecutivo se caracteriza por contener proposiciones jurídicas que afectan a la libertad y propiedad de los ciudadanos, a sus derechos y deberes, dictado con expresa autorización legal, y por ser más propio del Derecho civil.

⁴ MERINO ESCARTÍN, J.F. (2020). Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro. Resumen Prontuario de la Ley 13/2015, en *Notarios y registradores.org*, [en línea] disponible <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/>, señala los claroscuros de la reforma. Sobre la interoperabilidad de la información registral con otros sistemas de información geográfica, puede verse la muy clara exposición de J.L. ARRIBETA SEVILLA, A.M. IBÍZA GARCÍA-JUNCO (2021). La identificación geográfica de las fincas registrales y su coordinación con el Catastro, en Espejo Lerdo de Tejada, M. y Del Rey Barba, S. (dirs.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2021, 1092 y sigs.

⁵ En cuanto a las técnicas normativas empleadas existe cierto paralelismo entre la legislación registral y la catastral (en aras de una coordinación de la realidad física con la registral de las fincas). A ambos ámbitos se aplica una técnica legislativa característica de las últimas décadas del siglo XX, la de las leyes denominadas «de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social» (concretamente, la Ley 13/1996, de 30 de diciembre y la Ley 24/2001, de 27 de diciembre).

⁶ A mi juicio y por una rápida observación de la documentación disponible, ello parece deberse a la combinación de varios factores, al menos en las primeras versiones de la Ley Hipotecaria: largas exposiciones previas, a veces de más de un centenar de páginas, seguidas de extensos textos legales. Entre otras leyes coetáneas de la época, que tampoco cuentan con habilitación reglamentaria, destacan la *Ley Registro civil* de 17 de junio (112 arts.) y la Ley de Matrimonio civil de 18 de junio (100 arts.), ambas de 1870, a las que acompaña el Reglamento (conjunto) *para la ejecución de las leyes de Matrimonio y Registro civil* de 13 de diciembre de 1870 (100 arts.). Por el contrario, si cuenta con tal remisión normativa la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862, de menor extensión (48 arts.): «*El Gobierno dictará las instrucciones y reglamentos que sean necesarios para el cumplimiento de esta Ley*» (art. 47).

⁷ Ello se debe a la falta de criterios nítidos y estables para distinguir la materia propia de la Ley Hipotecaria y la que simplemente merece alcanzar rango reglamentario. *Vid.* GARCÍA GARCÍA, J.A., *op. cit.* (2006), 90 a 92 y 381 y sigs.

⁸ En la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 se expresan con elegancia los elementos de este equilibrio.

⁹ Recuérdese que la Ley de 30 de diciembre de 1944 en su disposición adicional segunda establece: «*Sin perjuicio de la vigencia de esta Ley se autoriza al Gobierno para publicar, en un plazo máximo de un año, una nueva redacción de la Ley Hipotecaria, en la que se procederá a armonizar debidamente los textos legales vigentes y a abreviar el contenido de los asientos registrales, sin mengua de los principios fundamentales del sistema, y a dar a aquellos preceptos una más adecuada ordenación sistemática y la necesaria unidad de estilo, basándose para ello en las disposiciones de la presente Ley, las del Reglamento Hipotecario, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado*». En efecto, en su cumplimiento, el Decreto de 8 de febrero de 1946 aprueba el texto refundido de la Ley Hipotecaria.

¹⁰ A grandes rasgos, cada hito legislativo se empareja con su reflejo reglamentario: a la originaria Ley Hipotecaria de 1861 le corresponde el Reglamento de ese año y así sucesivamente (a la LH de 1869, el RH de 1870; —tras la aprobación del Código Civil en 1889—, a la LH de 1909, el RH de 1915: a la LH de 1944-1946, el RH de 1947 y sus posteriores reformas).

¹¹ Así lo reconoce expresamente con más perspectiva (casi un siglo desde 1861) la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1946: «*Han sido trasladados al nuevo texto algunos preceptos reglamentarios, de indudable jerarquía legislativa, tales como los referentes a la competencia por razón de circunscripción territorial de los Registros y a la salvaguardia judicial de sus asientos; y del mismo modo, numerosos artículos de la Ley, de simple contenido ordenancista o de detalle, han sido suprimidos para su incorporación al Reglamento, por considerarse que, si era lógica su inclusión en la Ley primitiva, cuando por vez primera se implantaba en España la institución del Registro, resultaba inconveniente mantenerlos ahora, dado su evidente carácter reglamentario*».

¹² LACRUZ BERDEJO, J.L. y otros (2003). *Elementos de Derecho civil*, vol. III-bis, Madrid, Ed. Dykinson, 12, reconoce este carácter heterogéneo de las normas hipotecarias lo que no debe eclipsar la unidad de objeto que les brinda la necesaria cohesión sistemática.

¹³ Con estas palabras se expresa el Dictamen del Consejo de Estado, núm. 1124/1997, relativo al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de

naturaleza urbanística (en apdo III, pfo sexto). Según GARCÍA GARCÍA, J.A., *op. cit.* (2006), 394, no puede el Reglamento Hipotecario condicionar el acceso de los derechos reales al Registro, cuando no lo hace ninguna norma con rango legal (sea calificada de «civil» o no), lo que, considero predecible también respecto de la reforma legal de 2015. A propósito: algunos autores consideran ya aconsejable la reforma de aquel Real Decreto por la proliferación de normativa autonómica en relación al urbanismo, a la vivienda y a la ordenación del territorio, en sus múltiples facetas.

¹⁴ Respecto a los diversos instrumentos reguladores, bien clásicos (circulares, instrucciones, resoluciones, órdenes de servicio, directrices) o más modernos (códigos de conducta, protocolos), con publicación oficial o sin ella, con o sin fuerza normativa. En general, sería aconsejable la consulta de las pautas sugeridas por la U.E, en «Objetivos del Programa de Mejora de la Legislación», https://ec.europa.eu/info/law/law-making-process/planning-and-proposing-law/better-regulation-why-and-how_es#documentos. *Vid.* su aplicación en España: *vid.* Política de Mejora Regulatoria (*Better Regulation*) en la Unión Europea, en <https://www.mpr.gob.es/mpf/subse/occn/Paginas/politicaue.aspx>.

¹⁵ Ello sin perjuicio de otras recientes reformas de la propia Ley Hipotecaria (vg., por Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito hipotecario, que modifica y añade algunos preceptos de la misma (vg. arts. 12, 114, 129 bis), pero a cuyo complemento se ha dedicado una norma específica, diferente del Reglamento Hipotecario (concretamente, el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la citada Ley 5/2019).

¹⁶ Es evidente que las funciones notariales, registrales y catastrales contribuyen directa o indirectamente a la aplicación de la Agenda 2030 de la ONU, especialmente a algunos de sus Objetivos. Se fomentan la seguridad jurídica de las titularidades y los derechos sobre los bienes inmuebles, la correcta descripción de los mismos (incrementada por la georreferenciación), la determinación de las cargas existentes, facilitando el acceso a la vivienda, a la propiedad y su financiación (núm. 11), y permite una urbanización sostenible y el control de los suelos contaminados, las zonas inundables y los montes quemados y su rehabilitación medioambiental (n.^º15), estimulando también la revolución digital (núm. 9).

¹⁷ A estos efectos parece relevante una adecuada coordinación, vg., con los preceptos más conexos del Reglamento Notarial, algunos de los cuales pueden haber quedado sin efecto o requerir también la correspondiente actualización. Es el caso del artículo 210, como consecuencia de la nulidad parcial del Real Decreto 45/2007, de 19 enero por la STS de 20 de mayo de 2008 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.^a *RJ* 2008, 3491), basada, entre otros motivos, en su incoherencia con algunos preceptos de la Ley y Reglamento hipotecario hoy derogados (especialmente arts. 205 LH y 298 RH) según su Fto Vigesimal.

¹⁸ Esta derogación es expresa (y parcial) respecto de preceptos de algunas leyes conexas, y tácita como cláusula general respecto al resto del ordenamiento. Así, según la disposición derogatoria única (Derogación normativa) de la Ley 13/2015: «*Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley y, en particular 1. Los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. 2. La disposición adicional trigésima cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005*». Por el contrario, en ocasiones ya pasadas la fórmula ha sido solo general: *Quedan derogados los artículos de la Ley Hipotecaria, hasta ahora vigente, y los de las demás que se opongan a lo dispuesto en la presente* (D.T. 5.^a LH 1909).

¹⁹ *Vid.* entre otras, ya en general, ya respecto de artículos determinados con rango de ley, vg., artículo 53 Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, administrativas y del Orden Social (Resoluciones de 8 del mayo de 2017, *RJ* 2017, 2352 y de 1 de junio de 2017, *RJ* 2017, 4955), ya respecto de preceptos del Reglamento hipotecario, vg. artículo 313 (Resoluciones de 21 de diciembre de 2015, *RJ* 2015, 6601 y 10 de octubre

de 2019, *RJ* 2019, 4758), artículo 286 RH (Resolución de 18 de septiembre de 2019, *RJ* 2019, 4395), artículos 300 y 306 (Resolución de 8 de mayo de 2019, *RJ* 2019, 2275) y artículo 298 (Resolución de 17 de enero de 2020, *RJ* 2020, 2532).

²⁰ Curiosamente y de forma más precisa, el inciso inicial del primero de dichos preceptos (198 LH) al delimitar el ámbito de aplicación del título VI incluye literalmente la referencia a la realidad física (extrarregistral) y no solo a la jurídica («*la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral*»).

²¹ No obstante, el que la Ley 13/2015 reforme de forma yuxtapuesta dos normas reguladoras de diferentes materias (registral y catastral), aunque de indudable conexión entre ellas, y que su desarrollo se remita también a resoluciones conjuntas de los Centros Directivos competentes en los respectivos sectores, no facilita el carácter explícito de una remisión normativa a un reglamento «para la ejecución de la sección hipotecaria» de esta Ley (conjunta) 13/2015.

²² Lo hace al menos en cuatro pasajes del título VI, con alusiones tales como *en la forma que se determine reglamentariamente* (art. 201. 2, en relación a la innecesidad de tramitación del expediente cuando determinadas alteraciones de su descripción queden acreditadas de modo suficiente; o artículo 203.1.^o, Quinta, respecto a la notificación notarial de la pretensión de inmatriculación), o con la expresión análoga *en los términos previstos reglamentariamente* (art. 203.1.^o, Segunda, respecto de la descripción literaria de la finca; o art. 205. párrafo 5 en cuanto a la notificación registral de la inmatriculación en caso de calificación positiva; o artículo 209.1.^o. Segunda, respecto a la constancia registral de los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones, en el expediente rectificación de la doble inmatriculación).

²³ Concretamente, la disposición final tercera prevé que su publicación tuviese lugar antes del 1 de noviembre de 2015 (es decir, de la fecha de entrada en vigor de la Ley 13/2015: así se hizo y se publicó justo antes, el 29 de octubre de 2015). Originariamente se trató de una primera Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, que ha sido completada por otras posteriores, como veremos.

²⁴ Nos puede servir para su seguimiento la información proporcionada por el portal de Transparencia del Gobierno de España, en especial el Informe del III Plan de Acción de Gobierno abierto en su apartado «Eje Rendición de cuentas. Compromiso 4.3: Mejora de la calidad de los datos inmobiliarios mediante la coordinación del Catastro y del Registro de la Propiedad» y su ficha correspondiente en https://transparencia.gob.es/transparencia/ca/dam/jcr:540931bc-376c-43a7-8bd7-1569006e97cd/Spain_III_Plan_GA_v2018_vf.pdf. Distingue varios aspectos.

Fase A. Desarrollo normativo. Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Fase B. Puesta en marcha del sistema de intercambio. Fase C. Divulgación y formación y Fase D. Implantación integral del sistema. Al parecer la ausencia de una visión de conjunto del estado de la reforma podría deberse a la falta de datos respecto de determinadas CCAA, aunque son conocidos los intensos trabajos con el Catastro, principalmente desde un punto de vista técnico.

²⁵ Curiosamente, según algunos autores, la Ley Hipotecaria se plantea la coordinación del Registro y el Catastro como un objetivo a medio plazo, pero parece desentenderse de la coordinación de ambos con la realidad. *Vid.* DELGADO RAMOS, J., (2019). El Registro de la Propiedad y la aplicación gráfica registral: del «receptor de mentiras» al «detector de mentiras», <https://regispro.es> [en línea] disponible en: <https://regispro.es/el-registro-de-la-propiedad-y-la-aplicacion-grafica-registral-del-receptor-de-mentiras-al-detector-de-mentiras/>, y JIMÉNEZ CLAR, A., (2016). Sobre la discrepancia entre la información gráfica y la información jurídica, en <https://regispro.es> [en línea] disponible en <https://regispro.es/la-jimenez-clar-6-sobre-la-discrepancia-entre-la-informacion-grafica-y-la-informacion-juridical/> (febrero de 2016).

²⁶ FANDOS PONS, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*, Valencia, Tirant lo Blanch, profundiza en la dimensión gráfica de los distintos principios hipotecarios dedicando un capítulo a cada uno de ellos, al final de cada uno de los cuales presenta su propuesta de redacción legal, como mejora a la redacción vigente. En ocasiones remite a los preceptos de la Ley Hipotecaria donde se regulan dichos principios (rogación, ex art. 6 —p. 475—; prioridad ex art. 17 —p. 485—; calificación, ex art. 18 —p. 531—; legitimación ex art. 38 —p. 621 y sigs.; publicidad en su dimensión formal, ex art. 222 y concordantes —683 y sigs.). Precisamente critica como principal defecto del artículo 9 que se constituya como cajón de sastre para regular la vertiente geográfica de tales principios hipotecarios regulados en otros preceptos (p. 594). *Vid.* también TRUJILLO CABRERA, C. (2018). El procedimiento de incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca con base en la certificación catastral y su coordinación con el catastro, en *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales* E. Sánchez Jordán y J.L. Arrieta Sevilla), Aranzadi, 2018, 73 y 74.

²⁷ Tampoco debemos descuidar algunos aspectos formales de la futura reforma, concretamente los que en otras épocas han resultado útiles, y que ahora resultan ampliamente superados por las nuevas tecnologías. El preámbulo del texto de 1947 (pfo. 4.^º) se refiere a *contener los mismos títulos que la Ley, con idéntica denominación y por el mismo orden con que en aquella se exponen, pues así se facilita, en grado extraordinario, la confrontación del texto legal con el reglamentario correspondiente*. La indexación y otras técnicas facilitan hoy a los profesionales la consulta constante que requiere la labor interpretativa e integradora. En su párrafo 5.^º, el preámbulo alude al conocido *Anexo, comprensivo de los modelos a que deben ajustarse los asientos, certificaciones, índices y estadísticas de los Registros, con la finalidad no solo de uniformar la práctica de estas oficinas, sino también la de abreviarlos*.

²⁸ Además de la Resolución Conjunta inmediata a la Ley 13/2015 (29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría de la Presidencia, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad), nos referimos (distinguiendo entre la fecha de la resolución que ordena la publicación, y la de la propia aprobación de la resolución conjunta que se publica) a la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la referida Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 23 de septiembre, conjunta de la (ahora ya) Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas y complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Y más recientemente, respecto del ámbito notarial, *vid.* Resolución de 8 de abril de 2021, de dicha Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de 29 de marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales. En adelante, las citaremos como Resolución conjunta de 2020 y de 2021.

²⁹ Concretamente *vid.* Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la Reforma de la Ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio.

³⁰ *Vid.* MERINO ESCARTÍN, J.F., Prontuario de la Ley 13/2015» (2020) en *Notarios y registradores.org*, coordinando las aportaciones de varios autores, principalmente notarios y registradores, que realizan una valiosa y constante labor de extractar sistemática y cronológicamente las reglas de la abundante doctrina de la Dirección General, filtrando el inevitable casuismo en su labor de dar soluciones ajustadas a cada

caso concreto. Dichos autores reconocen el valor meramente orientativo y provisional de sus consideraciones, pendiente del esperado desarrollo reglamentario. Agradecemos encarecidamente su esfuerzo del que nos hemos aprovechado, sin perjuicio de reforzar estas posturas con publicaciones en revistas especializadas y monografías de las que son audaz vanguardia.

³¹ Nos referimos especialmente al Anexo relativo al sistema informático de intercambio de información entre el Catastro y los Registradores que acompaña a la Resolución Conjunta de 2015, o al contenido integral de la propia Resolución Conjunta de 2020 y sus correspondientes anexos, y de forma semejante, a la Resolución Conjunta de 2021.

³² GARCÍA GARCÍA, J.A., *op. cit.* (2006), 395 y 383.

³³ Recientemente el propio Reglamento Hipotecario ha sido alterado con ocasión del Real Decreto 937/2020, de 27 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Caja General de Depósitos (en su art. 236-k, añadiendo el 236-p.).

³⁴ En efecto, esta labor de complemento propia del Reglamento puede tener diversos planos: organizativo, procedimental [GARCÍA DE ENTERRÍA, E., y RAMÓN FERNÁNDEZ, T., (2020). *Curso de Derecho Administrativo, I, cit.* 302, menciona expresamente al Reglamento Hipotecario respecto a la Ley Hipotecaria] o material (si se requiere una apreciación técnica o unas circunstancias concretas variables y separables de la regulación legal más abstracta y general, vg. planes de urbanismo). En nuestro caso creo que se combinan ambos factores, tecnicismo y variabilidad (por su carácter técnico-topográfico y alta rapidez de progreso tecnológico). En esta dinámica ley-reglamento, mientras la ley sienta principios generales y abstractos, el casuismo reglamentario permite abordar situaciones complejas por su tecnicismo y susceptibles de adaptaciones constantes; proporcionando al conjunto normativo mayor flexibilidad.

³⁵ En efecto, el Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, ordena en su disposición final tercera al Ministerio de Justicia los estudios correspondientes a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Diez años más tarde, el Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, mediante su disposición final primera procede a la modificación del Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 (concretamente su art. 2) y en su disposición final segunda habilita al Ministerio de Justicia para el desarrollo reglamentario (de segundo grado); concretamente, para dictar las normas complementarias que sean necesarias para interpretar y aplicar dicho Real Decreto y, en especial, lo relativo al régimen transitorio.

³⁶ DELGADO RAMOS, J. *op. cit.*, en <https://regispro.es>. valora positivamente esta reforma.

³⁷ No en vano la disposición adicional cuarta de este Real Decreto se titula *Descripción topográfica y planimétrica de los distritos hipotecarios*. Incluso, en algún caso ya es el propio Gobierno, mediante este mismo Real Decreto, el que aprueba y publica la delimitación georreferenciada y precisa de determinados distritos registrales, como ocurre en su anexo VIII, respecto de los de San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife: se indica expresamente que quedan con la delimitación geográfica general que resulta de las siguientes coordenadas (cuya indicación se extiende en 31 de las 231 páginas de su publicación en el BOE (núm. 54, de 4 de marzo de 2017, 15376 a 15606).

³⁸ En cuanto a la formación, integración e instrucción de una norma destaca la *Memoria de Análisis del Impacto Normativo*, integrada por estudios e informes previos relativos a varios aspectos; entre ellos, oportunidad, análisis jurídico de sus novedades y engarce con el resto del ordenamiento (en especial con materia conexas), cargas administrativas de su cumplimiento, consultas realizadas (audiencia e información pública), informes y dictámenes internos preceptivos o facultativos y forma de evaluación del seguimiento *ex post*. *Vid.* artículo 26.3 Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

³⁹ Todo ello, continúa dicho preámbulo (pfo. 6.^º), con la finalidad de recoger *las innovaciones y modificaciones debidas... no solo las normas de desenvolvimiento de las nuevas instituciones jurídicas sancionadas en el texto legal refundido y las contenidas en numerosas disposiciones dispersas posteriores* (a 1915), *sino también las dimanantes de la doctrina establecida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros.*

⁴⁰ Es el caso de la imposible *resurrección* del artículo 17 RH ante la anulación de su redacción (dada por RD 1867/1998) por STS de 31 de enero de 2001 (*RJ* 2001, 1083) por haber sido su redacción anterior ya derogada por la Ley de Patrimonio del Estado de 1964.

⁴¹ Para una visión general, *vid. DE ANGULO RÓDRÍGUEZ, J. (2015). La Modernización de los Registros:una reforma estructural pendiente y un proyecto de datos*, Granada, Ed. Comares. En un contexto de cambio modelo de sociedad (de la información) la reforma integral de los sistemas de registro (no solo el de la Propiedad Inmobiliaria) requiere reformas estructurales para la prestación eficiente de este servicio público, aprovechando oportunidades y evitando riesgos. Ello exige la consideración coordinada de las diversas facetas de la seguridad (económica, jurídica, del tráfico, electrónica,...) en la integración de la tecnología en el ámbito jurídico (arquitectura de soluciones, gestión documental). Considera pendiente la adaptación registral al siglo XXI y promueve la visión de la tecnología como aliada y no como enemiga con la misión de la reingeniería precisa mediante una paralela redefinición normativa de los procedimientos (4, 39 a 44, entre otras). A nuestros efectos, la seguridad jurídica preventiva ha de incentivar la modernización y contribuir a vencer las inevitables resistencias.

⁴² Así, el borrador de Real Decreto por el que se establecen las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de Registro electrónico. Concretamente su disposición adicional primera confirma que el contenido del presente Real Decreto tendrá la consideración de Normas Complementarias del Reglamento para la aplicación de la Ley Hipotecaria, [en línea] disponible en <https://s01.s3c.es/imag/doc/2014-01-02/26.escaparate.pdf>. No en vano constituye un mandato de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (art. 19.3): «*Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles se llevarán en formato electrónico mediante un sistema informático único en la forma que reglamentariamente se determine...Dichos accesos se efectuarán mediante procedimientos electrónicos y con los requisitos y prescripciones técnicas que sean establecidos dentro de los Esquemas Nacionales de Interoperabilidad y de Seguridad*». Lo que hay que enmarcar a nuestros efectos en la Ley 14/2010, de 5 de julio sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España. De hecho, FANDOS PONS P. *op. cit.* (2016) 145, considera que la Ley 13/2015 se elaboró pensando en un Registro de la Propiedad que iba a ser netamente electrónico, pero quedó frustrado el anteproyecto de Ley de reforma integral del sistema registral que lo instauraba. Más que la propia conveniencia de la futura instauración del denominado Registro electrónico el debate se centra en sus diferentes concepciones como base de datos.

⁴³ *Vid.* respectivamente los artículos 238 LH en la redacción que le da Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reforma para el impulso a la productividad, y los párrafos 3.^º y 4.^º del artículo 248 LH redactados por Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. También viene a colación lo dicho anteriormente respecto al borrador del futuro Registro electrónico. FANDOS PONS, P., *op. cit.* (2016), 581 a 588, lo explica claramente: la georreferenciación es preciso inscribirla a través de un archivo electrónico (G.M.L. conteniendo las coordenadas U.T.M y el código de la finca), que no se puede incorporar propiamente a un soporte papel, por lo que se incrusta en el asiento literario el código alfanumérico que identifica dicho archivo a través de un código seguro de verificación (C.S.V).

⁴⁴ Un elemento intermedio en la modernización fueron las denominadas hojas móviles cada vez más extendidas en la práctica, que dan paso al preceptivo traslado de los libros y asientos registrales a soporte informático (por D.T. 9.^a de Ley 24/2001, 27 diciembre, de

Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social). Curiosamente la única referencia a hojas móviles se encuentra en el artículo 415 RH relativo los libros de actas de las juntas de comunidades y subcomunidades de propietarios.

⁴⁵ Es el caso de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, curiosamente de fecha ligeramente posterior a la Ley 13/2015, pero que entró en vigor el 23 de julio de ese año 2015 (es decir, antes que la propia Ley 13/2015, de 24 de junio con entrada en vigor el 1 de noviembre de 2015) cuya disposición final decimonovena b) establece la gratuidad de determinados expedientes notariales y registrales, concretamente los referidos en el Título VI de la LH, que examinamos.

⁴⁶ Para ESQUIROL JIMÉNEZ, V. (2020). Novedades de interés notarial de la Resolución Conjunta de 7 de octubre de 2020 de la DGSJFP y de la DGC, en <https://www.notariossyregistradores.com>, [en línea] <https://www.notariossyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/novedades-de-interes-notarial-de-la-resolucion-conjunta-catastro-registro-7-octubre-2020/>, se pretende mediante determinados márgenes de tolerancia, el cumplimiento del criterio de identidad gráfica de representaciones gráficas entre sí (la catastral y la alternativa), concepto diferente de la denominada correspondencia que se refiere a la correlación entre la descripción literaria de la finca registral y la descripción gráfica de la RGG (sea la catastral o la alternativa) aportada para su inscripción. Así, el informe de validación gráfica alternativa (IVGA), proporcionado por la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, acredita que las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGGA) cumplen los requisitos técnicos necesarios para ser incorporadas a la cartografía catastral, y puede obtenerse así la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Aunque no procede un estudio detallado en este lugar, los profesionales consultados nos comentan que se enfrentan en este momento a la difícil pero interesante labor de aplicación a la práctica diaria de tales resoluciones.

⁴⁷ Vid. ESQUIROL JIMÉNEZ, op. cit. (2020). En esencia, en este proceso de coordinación se distingue ahora entre finca coordinada y no coordinada, pero entre ambas categorías se interpone la de finca pre-coordinada (bien pendiente de ajuste por desplazamiento o bien pendiente de procesamiento (apdo. 8 Resolución Conjunta de 2020).

⁴⁸ Vid. Apdo. 2.2 de dicha Resolución Conjunta. Nos remitimos, por lo demás, a los distintos apartados de esta disposición en lo relativo a cuestiones topográficas.

⁴⁹ Dice: *Para numerar las fincas que se inscriban conforme a lo dispuesto en el artículo octavo de la Ley se señalará con el número uno la primera que se inscriba en cada Ayuntamiento o Sección y con los números siguientes, por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo. Dicha numeración se hará siempre en guarismos*

⁵⁰ Dice: *Para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior. Vid. Resolución-Circular DGRN de 3 de noviembre de 2015 sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por Ley 13/2015, de 24 de junio (apdo. 5), que previó su utilización a partir de la homologación de la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas prevista en el artículo 9 LH (2 de agosto de 2016), aplicable tanto a las fincas registrales preexistentes al 1 de noviembre de 2015 como a las que abran folio real a partir de dicha fecha. Según MERINO ESCARTÍN, J.F., El Código Registral Único (agosto de 2016) <https://www.notariossyregistradores.com> [en línea] disponible en <https://www.notariossyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/el-codigo-registral-unico/>, este indicador tiene su precedente inmediato en el IDUFIR (creado por el Colegio de Registradores en el año 2008) y se pretende exclusivo, excluyente (al menos en principio) e invariable.*

⁵¹ Según el artículo 260 LH, corresponderá a la Dirección General de los Registros y del Notariado: *Primero. Proponer directamente al Ministro de Justicia o adoptar por sí en los casos que determinen los preceptos legales o reglamentarios, las disposiciones necesarias para asegurar en los Registros de la Propiedad la observancia de esta Ley y de los Reglamentos*

que se dicten para su ejecución, y el artículo 442 RH completa: 4.^a *Dictar, conforme a las Leyes y Reglamentos, todas las disposiciones y medidas que estime procedentes en los asuntos de su competencia.*

⁵² En particular, la Ley 41/2003, 18 de noviembre, de Protección patrimonial de personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la normativa tributaria con esta finalidad, respecto a la inscripción de un inmueble que se practique a favor de la persona con discapacidad, contempla tanto la constancia de la calidad de dicho bien de estar integrado en su patrimonio protegido, como a la inversa, la cancelación de dicha mención (art. 8).

⁵³ La Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, ha modificado el tenor literal del artículo 2.4 LH que ahora establece que las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud del artículo 755.2 de la Lec se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

⁵⁴ Vid. GARCÍA GARCÍA, J.M., (2004). *Código de Legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro Mercantil*, 395 a 398, se refiere también a aspectos importantes de actualidad (vg., control registral de inversiones procedente de paraísos fiscales y blanqueo de capitales, adquisiciones afectas a la Defensa Nacional,...).

⁵⁵ Según MERINO ESCARTÍN, *op. cit.*, (2020) esta es la pauta interpretativa básica que han de seguir notarios y registradores para dilucidar lo que constituye duda fundada a los efectos de incorporar la referencia catastral al documento público o al asiento registral, según Resolución de 17 de julio de 2017, valoración que procede aunque no se pida expresamente (R. 27 de septiembre de 2017). La no expresión de la referencia catastral en la inscripción por no cumplirse los requisitos del artículo 45 Ley Catastro no necesita incluirse formal y expresamente como defecto en la calificación negativa o como inscripción parcial (R. 19 de octubre de 2018), siendo posible inscribir aunque no se haya aportado documento acreditativo de la referencia catastral o el aportado no sea coincidente (R. 8 de julio de 2019).

⁵⁶ Vid. artículos 14 y 18 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

⁵⁷ Quizá una norma reglamentaria aclare este *tertius genus* de nota marginal pues no es estrictamente sustantiva ni de relación.

⁵⁸ Considero que las primeras tres reglas del artículo 51 RH, relativas a la naturaleza (1.^a) y situación de fincas rústicas (2.^a) y urbanas (3.^a) requieren un profundo retoque terminológico y sustancial. Curiosamente en estas dos últimas reglas se contiene el inciso «y cualquier circunstancia que impida confundir con / sirva para distinguir de otra la finca que se inscriba. Desde luego, la representación gráfica georreferenciada exigida por el artículo 9 LH no merece solo la simple consideración de «cuálquier otra circunstancia» pero nos indica ya la constante preocupación reglamentaria por la (muy) perfectible descripción de las fincas.

⁵⁹ Según dicho artículo 3 «podrá acompañarse también al plano citado copia del mismo en soporte magnético u óptico;... El plano se archivará en los términos previstos en el inciso segundo del apartado 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario...». Concretamente la remisión se entendería hecha —hasta la anulación del apdo. 6 del párrafo 4.^º por la citada STS de 2001—, a su letra b: *Cuando se trate de fincas resultantes de proyecto de expropiación, compensación o reparcelación o cualquier otro de contenido similar previsto por la legislación urbanística.*

⁶⁰ FANDOS PONS, P. *op. cit.* (2016), 97, reconoce que la reforma 13/2015 no supone una ruptura radical respecto a la descripción e identificación gráfica de las fincas registrales, sino una modificación matizada, tanto respecto de su incorporación al asiento como respecto del procedimiento para inscribirla. También ofrece una visión general y después un análisis específico de estos procedimientos GARCÍA GARCÍA, J.M. (2016).

La finca registral y el catastro: inmatriculación, obra nueva, reanudación de trámite y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, Cizur Menor (Navarra), Cívitas - Thomson Reuters. 674 y sigs.

⁶¹ SANZ PÉREZ, C., El artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el marco de la coordinación Catastro-Registro, en *El notario del siglo XXI*, núm. 65 [en línea] <http://www.elnotario.es/index.php/editorial/6077-el-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria-en-el-marco-de-la-coordinacion-catastro-registro>, comenta respecto a la inscripción previa de las coordenadas georreferenciadas de la finca en que se ubique la edificación que quizás hubiese sido preferible indicar decididamente la tramitación del artículo 199 LH.

⁶² Es preciso tener clara la diferencia conceptual entre inscribir la georreferenciación de la ubicación y delimitación de una finca (199) e inscribir la rectificación de la superficie inscrita de una finca (201), porque ello incide en sus respectivos requisitos. Así, DELGADO RAMOS, J. (enero de 2019). Sobre las relaciones entre el artículo 9 y el artículo 199 LH y su interpretación conjunta. A propósito de la Resolución de la DGRN de 4/1/2019, en *Regispro.es*. [en línea] disponible en <https://regispro.es/j-delgado-sobre-las-relaciones-entre-el-art-9-y-el-art-199-lh-y-su-interpretacion-conjunta/>, para mayor claridad, esquematiza varios supuestos: A, para inscribir la georreferenciación de la ubicación y delimitación de una finca, se aplica el artículo 199 LH; B, para inscribir simplemente la rectificación de la superficie inscrita de una finca, se aplican los requisitos del artículo 201 LH; A+B, para inscribir la georreferenciación de la ubicación y delimitación de una finca con simultánea inscripción de la rectificación de la superficie inscrita de una finca, el artículo 9 LH añade la notificación del hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos (no propiamente a los de fincas colindantes).

⁶³ Vid. SANZ PÉREZ, *op. cit.* Obviamente, si se ubica y delimita una finca con coordenadas geográficas se determinan también sus linderos y, uniendo sus vértices, se puede también calcular su superficie. Pero esto es una consecuencia de lo anterior que no puede convertirse un efecto colateral en el objeto principal del expediente, y además solo resulta cierto respecto a las figuras poligonales.

⁶⁴ AMÉRIGO ALONSO, C. Procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, [en línea] disponible en <https://www.registradoresdemadrid.org/ponencias/procedimiento-del-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria-1314>. En ello insiste la DGRN entre otras, las Resoluciones de 15 de enero de 2018 y de 27 de septiembre de 2018.

⁶⁵ DELGADO RAMOS, J. *op. cit.* (enero de 2019).

⁶⁶ Como concluye SANZ PÉREZ, *op. cit.* con proyección hacia otros procedimientos, se trata de un expediente que podía pasar de quedar relegado a un segundo o tercer plano a convertirse en el procedimiento «estrella» para los registradores, con mucha más potencial aplicación que la liberación de cargas o gravámenes o la subsanación de la doble inmatriculación. Veremos si el Reglamento potencia esta tendencia.

⁶⁷ GARCÍA GARCÍA, J.A., y SÁNCHEZ JORDÁN, E., (2018). El deslinde registral de fincas inscritas, En Sánchez Jordán, E. y Arrieta Sevilla, L.J., *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Aranzadi, 193 a 195.

⁶⁸ Sobre esta materia no puede faltar la consulta de ARNÁIZ RAMOS R. (2013) *La inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva*, Ed. Bosch. Barcelona.

⁶⁹ El reciente Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, recoge la obligación del dueño o promotor del edificio de encargar, conservar, registrar y actualizar dicha certificación y documentación anexa (art. 6.1) y su incorporación al Libro del edificio (si es preceptiva), o su posesión por el propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios (art. 6.8), siendo de especial interés para consumidores las recomendaciones de uso para el usuario. También se prevé el aspecto de la financiación pública (incentivos financieros, art. 14), y en el mercado privado existen productos bancarios a estos efectos, vg., la

denominada *ecohipoteca o hipoteca verde*), sin perjuicio de la constitución del derecho de superficie al efecto.

⁷⁰ La normativa vigente (Real Decreto Ley 15/2018 de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, desarrollado por Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica) recoge el sentido admisible de la STC (Pleno) 68/2017 de 25 mayo y regula en particular el autoconsumo colectivo (art. 3, letra m), apropiado para comunidades de propietarios, o la relación entre empresas o industrias ubicadas en una misma localización, sin olvidar el concepto de «instalación de producción próxima a las de consumo y asociada a las mismas» (art. 3.g), con reducción general de cargos y trámites.

⁷¹ *Vid.* artículos 1 y 3 Real Decreto 1077/2014, de 19 de diciembre, por el que se regula el sistema de información geográfica de parcelas agrícolas. Recordemos que el TR de la Ley del Catastro inmobiliario, de 5 de marzo de 2004, en su artículo 36.2, inciso final, precisamente modificado por la Ley 13/2015 junto a la Ley hipotecaria, establece la obligación de las administraciones públicas competentes de remitir a la Dirección General del Catastro la información sobre la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos.

⁷² *Vid.* Resolución de 2 de enero de 2019.

⁷³ El registrador incluye la lista de coordenadas de los vértices de la finca, su código, los metadatos, en un archivo electrónico firmado por él, con indicación del Código Seguro de Verificación (C.S.V.) del mismo (según el apartado tercero de la propia Resolución-Circular).

⁷⁴ FANDOS PONS, P., *op. cit.* (2016), 339 y sigs., argumenta a favor de la expresión voluntaria de las coordenadas de la porción ocupada para la inscripción de la obra nueva.

⁷⁵ Se trata de un documento electrónico proporcionado por la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, a partir de la referencia catastral de una parcela y de un conjunto de ficheros *GML* (acrónimo inglés de *Geography Markup Language* o *Lenguaje de Mercado Geográfico*) que incluyen la geometría de las construcciones, revelando si las huellas de las mismas están ubicadas dentro de la parcela indicada. [En línea] disponible en http://www.catastro.minhap.es/ayuda/vga/ayuda_ICUC.htm.

⁷⁶ «Soleres edificados en régimen de propiedad horizontal». *Vid.* el comentario de ESQUIROL JIMÉNEZ, V., (2021), Notas sobre la resolución conjunta Catastro - DGSJFP para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales, en *Notarios y registradores.org*. [En línea] disponible en <https://www.notariossyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/resumen-resolucion-conjunta-catastro-dgsjfp-representacion-grafica-inmuebles-documentos-notariales/>.

⁷⁷ Dicho identificador catastral se vinculará al Código Registral Único de la matriz y podrá obtenerse la coordinación del total solar mediante RGC, e incluso mediante RGGA, con los requisitos preceptivos.

⁷⁸ ESQUIROL JIMÉNEZ, V., *op. cit.* (2021). *Vid.* especialmente en su apdo. 5.

⁷⁹ ESQUIROL JIMÉNEZ, V., *op. loc.* (2021).

⁸⁰ *Vid.*, en este sentido, entre otras las Resoluciones de 14 de mayo de 2019, 4 de enero de 2019 y 12 de junio de 2019. En cualquier caso, son indicios de tal riesgo la ubicación parcialmente fuera del recinto, el perjuicio potencial para el dominio público y la incoherencia con la descripción del técnico, en general, situaciones más propias de zonas con edificación muy consolidada (ya desde la R. 5 de julio de 2016).

⁸¹ Otras cuestiones (persona encargado de su custodia y gestión en la Comunidad de propietarios, relación con el informe de evaluación de los edificios) implican coordinación con la normativa correspondiente (de propiedad horizontal, urbanística, de consumo,...). *Vid.* con detalle FANDOS PONS, P. (2016) 342 y sigs.

⁸² *Vid.* MERINO ESCARTÍN, J.F. Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro,... *op. cit.* Otros aspectos podemos considerarlos de «transición tecnológica», como el que se admite la impresión en soporte papel del archivo *GML* obtenido de la Sede

Electrónica del Catastro, sin que sea imprescindible su aportación propiamente en el formato GML.

⁸³ Vid. PRADO GASCÓ, V.J., (2014). El control registral de legalidad urbanística en edificaciones *cascarón*» en *Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 36, 23 a 46.

⁸⁴ Respecto a la figura de la casa-cueva, incluso cuando ocupa parte del subsuelo de la finca colindante, *vid. Resoluciones de 20 de junio y 22 de septiembre de 2017 (JR 2017, 208536)*. Esta segunda revisa aspectos como la previa inscripción del cerro en que se encuentra enclavada la cueva, la superación del concepto clásico de fincas perimetrales terrestres para abarcar también volúmenes sobreedificables —o subedificables—, siempre que conforme a las reglas generales dichos volúmenes estén suficientemente definidos (en virtud del principio de especialidad gráfica añadiendo a las coordenadas georreferenciadas de los vértices las cotas que determinen la situación exacta en el plano vertical).

⁸⁵ OLIVARES GARCÍA, J.M., y otros, (2018). El modelaje y la representación del Catastro español en 3D y el modelo de edificios en Inspire», [en línea]. Disponible <https://idee.es/resources/presentaciones/JIDEE12/miercoles/B5.PresentacionI.pdf>.

⁸⁶ Aunque parecía ciencia-ficción hace unas décadas, la aplicación de la tecnología a la protección ambiental puede encontrar un sólido apoyo en la inscripción de edificios e instalaciones y en Libro del Edificio. Dada la creciente preocupación por la eficiencia en el consumo de suministros básicos (agua, electricidad) especialmente en el medio urbano se crean figuras innovadoras el mercado de transacciones ecológicas mediante el intercambio de derechos al uso privativo con auxilio de mecanismos de medición y mercado, vg., Proyecto MERTRA, ganador del I Premio del concurso «Las nuevas tecnologías y la gestión eficiente del agua», convocado por la Cátedra Telefónica de la Univ. de Zaragoza con motivo de la Expo del Agua en Zaragoza. Vid VÁZQUEZ ASENJO, Ó. (2008). Mercado de Transacciones Ecologicas *Mertra*», JIDEE, https://www.idee.es/resources/presentaciones/JIDEE08/ARTICULOS_JIDEE2008/articulo17.pdf.

⁸⁷ No en vano, a pesar de su desmesurada extensión, al menos en dos ocasiones este precepto se remite a una futura regulación reglamentaria (respecto a la descripción literaria de la finca, 203.1.^º, regla 2; y respecto de la forma de notificación, regla 5.^a, pfo. 1.^º).

⁸⁸ Vid. JIMÉNEZ CLAR, A., (2018). Algunas consideraciones sobre el título de adquisición en el expediente notarial de dominio, en E. Sánchez Jordán y J.L. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Madrid, Aranzadi, 199. Algunos autores (Asunción Peix) llaman al expediente de dominio «expediente del demonio» no por su complejidad procesal, sino por las dificultades inherentes que quizá una futura regulación reglamentaria podría paliar (autora citada por ROSALES DE SALAMANCA RODRÍGUEZ, F. (2015). Expediente de dominio notarial para inmatricular fincas ¿es útil? [en línea], disponible en <https://www.notariofranciscorosalas.com/expediente-de-dominio-notarial-para-inmatricular-fincas-es-util/>).

⁸⁹ Vid. MARÍN PARDO, F. (2015). Idea general sobre el nuevo expediente inmatriculador del artículo 203 Ley Hipotecaria [en línea], disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/11/idea-general-sobre-el-nuevo-expediente.html>, critica la falta de técnica del precepto, pero considera que, aunque no se trata de un acta de notoriedad, es defendible el recurso al artículo 209 Reglamento Notarial regulador de esta figura para integrar alguna laguna.

⁹⁰ Para ROSALES DE SALAMANCA RODRÍGUEZ, F., *op. cit.* (2015), es recomendable la presencia del Notario en la finca, la correcta medición y delimitación de la misma y la necesaria rectificación de Catastro, para evitar que se pueda seguir inmatriculando incorrectamente fincas en el Registro de la Propiedad, pues, entonces, por ministerio de la ley, el Registro va a proteger una realidad que no está suficientemente contrastada, si se declaran coordinadas su reflejo registral y catastral.

⁹¹ ROSALES DE SALAMANCA RODRÍGUEZ, F., *op. cit.* (2015).

⁹² Revisemos rápidamente el actual contenido reglamentario: el artículo 273, respecto a la competencia; el artículo 274, al contenido del escrito de iniciación; el artículo 275,

a la documentación complementaria (con cláusula abierta: «... además, los documentos que el interesado tuviere a su disposición acreditativos de su derecho»); el artículo 276, a la tramitación en forma ordinaria o no, según certificación de signo negativo o positivo y la conveniente solicitud de anotación preventiva; y el artículo 281 alusivo a la prueba (ahora escrita, ex Regla sexta 203 LH).

⁹³ MARINO PARDO, F., *op. cit.* (2015), nos señala que, entre otras muchas, las Resoluciones de la DGRN de 28 de junio de 2016 y de 10 de mayo de 2019 confirman que el expediente inmatriculador debe basarse en un título escrito de dominio. Progresivamente será cada vez más frecuente que esté firmado electrónicamente pero lógicamente habrá de rechazarse el documento privado cuando el negocio documentado exija la escritura pública con valor solemne. Además, tras la reforma, se especifica (art. 205. Regla 2.^a) la documentación requerida, junto al título de propiedad, a modo de material probatorio, en detrimento de otros documentos.

⁹⁴ JIMÉNEZ CLAR, A., *op. cit.* (2018), 207 y sigs.

⁹⁵ MARINO PARDO, *op. cit.* (2015). Esto también es lo que parece deducirse de la mención de ese mismo titular catastral de la finca entre los posibles destinatarios de la notificación notarial (art. 203, Regla quinta). Esta tesis se refuerza en el apdo. 8.^º de la Resolución Conjunta (2015) entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015 cuando estima: «sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes». En la práctica, aunque la no coincidencia en el nombre de alguno de los titulares colindantes no basta por sí solo para negar la identidad entre las descripciones de la finca, al menos ha de ser notificado el colindante real. *Vid.* también comentario de Resolución 23 de abril de 2018 por RIERA ALVÁREZ, J.A. en *Notarios y registradores.org*. Por otra parte, es frecuente que la referida titularidad catastral se halle «en investigación» en el momento de expedir la certificación del Catastro, pero ello no es óbice para la inmatriculación (*vid.* Resoluciones de 17 de enero de 2020 y las que cita de 16 de julio de 2018 de 7 de noviembre de 2017).

⁹⁶ Así de expresivo se pronuncia ROSALES DE SALAMANCA RODRÍGUEZ, F., *op. cit.* (2015).

⁹⁷ El notario solicita dos cosas al registrador, certificación y anotación. Parece que, salvo casos particulares en que falte alguna circunstancia para el asiento, el registrador ha de practicar ambas o ninguna de ellas. Respecto a la naturaleza de esta nueva anotación preventiva «de pretensión de inmatriculación», ROSALES DE SALAMANCA RODRÍGUEZ, F., *op. cit.* (2015), comenta la curiosidad de que haya anotación pero no haya todavía finca que anotar y además le sorprende que las propias causas de prórroga de un expediente no las determine el funcionario que lo tramita, sino un tercero. Si no considera que deba emitir la certificación, tampoco ha de practicar la anotación y la nota de calificación ha de centrarse, precisamente, en la negativa a anotar, no en la negativa a emitir certificación. La calificación podría ser objeto de recurso, por ejemplo, por no haberse motivado debidamente lo fundado de las dudas.

⁹⁸ Ello siempre dependerá del criterio del notario, pues la norma legal le permite —pero no le impone— interrumpir el expediente en dicho momento (*con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones*, art. 203, Regla tercera, pfo. 3.^º) a expensas siempre de la posible futura calificación negativa del expediente (por todas, Resolución de 20 de junio de 2018, *RJ* 2018, 4089).

⁹⁹ ROSALES DE SALAMANCA RODRÍGUEZ, F., *op. cit.* (2015), critica agudamente algunos otros extremos. Concretamente, la letra d) alude a *los términos en los que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten*, lo que parece obligar al notario a anticipar la calificación registral y el asiento que haya de practicarse; o la letra e) relativa al *apercibimiento sobre los perjuicios que de la omisión de la inscripción o anotación puedan derivarse*, por capciosa, como sería el que se recomendara la asistencia letrada para mejor defensa de sus intereses.

Lo relevante es que esta redacción no es inocua, sino que puede ser contraproducente si el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos pudiese dar pie a justificar algún defecto en la calificación. Buena oportunidad de matizar estas incoherencias por un futuro Reglamento.

¹⁰⁰ Para ROSALES DE SALAMANCA RODRÍGUEZ, F., *op cit.* (2015), razones de estrategia sugieren, en cambio, que la notificación a terceros fuese anterior y no posterior al recibo de la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación. Podría argumentarse, como *desideratum*, que así se reducirían aquellas dudas.

¹⁰¹ La Resolución de la DGRN de 23 de abril de 2018, respecto al régimen de notificaciones, aclara que no se aplican los artículos 202 y concordantes del Reglamento notarial, pues, el artículo 206 del dicho Reglamento se remite, cuando existe, a la regulación específica en este caso la contenida en el título VI de la Ley Hipotecaria (en esencia, doble notificación personal preferente a la edictal nominalmente dirigidas a los interesados, sin perjuicio del sistema de alertas, *ex art.* 199 LH). *Vid.*, disposición adicional segunda Ley 13/2015 (anuncio y edictos de publicación obligatoria por los registradores en el BOE) que se remite a su vez a la disposición adicional vigésimoprimer Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, aunque la doctrina de la DGRN parece exigir que al menos una de las notificaciones personales se realice presencialmente por el notario, antes de poder acudirse a la notificación por edictos.

¹⁰² *Vid.* como marco general en este lugar, MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., La inmatriculación por doble título público, *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Dirs. Sánchez Jordán, E. y Arrieta Sevilla, L.J.), Aranzadi, 2018, 257 y sigs.

¹⁰³ DELGADO RAMOS, J., (2018). La DGRN vuelve al acta de notoriedad «facilona» en el artículo 205 LH, en <https://regispro.es>, [en línea] disponible en <https://regispro.es/la-dgrn-vuelve-al-acta-de-notoriedad-facilona-en-el-art-205-lh/>, nos recuerda que, de hecho, el anteproyecto de la Ley 13/2015 suprimía el sistema inmatriculador del doble título (art. 205 LH) por su falta de garantías pero, por la presión del notariado, se reintrodujo en el proyecto de ley, aunque exigiendo realmente dos títulos públicos y no permitiendo suplir la falta del primero por una simple acta de notoriedad.

¹⁰⁴ Más específicamente, GARCIA GARCIA, J.A., *Reserva de ley y Derecho civil... cit.* (2006), 209 y sigs., analiza el desarrollo de la potestad reglamentaria en el ámbito hipotecario, incluyendo algunos supuestos de desarrollo reglamentario «de carácter independiente», entre ellos el del artículo 298 RH, en su redacción de 1998.

¹⁰⁵ DELGADO RAMOS, J., *op. cit.* (2018).

¹⁰⁶ No nos referimos al título público previo, que solo debe documentar una adquisición. *Vid.* MARIÑO PARDO, F., (2015) La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria [en línea] disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/07/la-inmatriculacion-mediante-doble.html>.

¹⁰⁷ La Resolución DGRN de 16 de julio de 2018 resuelve un caso en que el título previo era una escritura de agrupación y herencia y el inmatriculador otra de compraventa, otorgadas ambas ante el mismo notario y el mismo día, de modo consecutivo. O pudiera suceder que siendo el primer título adquisitivo anterior en menos de un año al segundo, en el momento de la presentación para la inmatriculación ese título tuviese ya una antigüedad superior al año. OLIVA IZQUIERDO, A.M. (2016), *La nueva coordinación Registro-Catastro*. Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, 2016, 158 a 162, analiza varios supuestos de combinación entre título y antetítulo y podría concluirse que en el caso de documentar en un solo instrumento dos transmisiones (vg., una herencia seguida de una venta) debe atenderse a la separación de fechas de los títulos materiales y no a la fecha del único título formal. En parecido sentido FANDOS PONS P. (2016), *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*, Valencia. Tirant lo Blanch, 283, considera lógico que el plazo de un año no debe contarse desde la fecha de la escritura de partición, sino desde la fecha

de la muerte del causante (a la que se retrotrae la aceptación); consecuentemente durante ese plazo procede acudir al expediente general del artículo 203 LH.

¹⁰⁸ Un criterio para responder a estas cuestiones podría ser el equilibrio entre el sistema de notificaciones, la calificación y la suspensión de la fe pública registral (ex art. 207 LH). Si todos los posibles afectados van a ser personalmente notificados ¿por qué suspender la fe pública registral —no la presunción de legitimación— o no reducir el plazo de suspensión? (MÉRINO ESCARTÍN, J.F., (2019) Inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en *Notarios y registradores.org* [en línea] disponible en <https://www.notariossyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/inmatriculacion-por-el-articulo-205-de-la-ley-hipotecaria/>.

¹⁰⁹ Las opciones del interesado, ante esta situación de dudas de identidad de la finca por el registrador son varias: recurrir la calificación ante el Juez de Primera Instancia competente que en juicio verbal puede decidir sobre la inmatriculación; instar un procedimiento judicial declarativo ordinario finalizado con sentencia, o acudir al procedimiento más específico del expediente de dominio notarial para inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 LH, tal y como permite el artículo 198 LH según DE LA FUENTE SANCHO, A., en su Comentario de la Resolución de 24 enero 2017, en *Notarios y registradores.org*.

¹¹⁰ GARCÍA GARCÍA, J.A., (2018). Régimen de las operaciones registrales sobre los bienes de las Administraciones públicas, en E. Sánchez Jordán, y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Aranzadi, 285 y sigs., considera que el artículo 37.1 Ley 33/2003, de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP) no establece ninguna subsidiariedad en su tenor: «La inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria y en esta ley.» Ello sin perjuicio de la promoción de dicha inscripción (art. 39 LPAP).

¹¹¹ Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

¹¹² Dicha anulación se fundaba en que tales preceptos reglamentarios imponían la obligatoriedad de la inscripción de los bienes de dominio público y demás bienes inmuebles y derechos reales pertenecientes a las Administraciones públicas, y por tanto, invadían el ámbito del régimen jurídico de estos bienes, reservado a la Ley.

¹¹³ Se trata del artículo 20 RH respecto a la enajenación de bienes con arreglo a dicha legislación y del artículo 23 RH, que se remite a los artículos 205 y 206 LH (redacción vigente en 1947) y al artículo 306 del RH. En cualquier caso, se observa una progresiva reducción del tratamiento reglamentario de esta cuestión: desde la presencia de los artículos 11,15, 20 y 23 en la redacción de 1947, a los dos últimos citados en la versión de 1959. *Vid.* GARCIA GARCIA J.M. (2004), *Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro Mercantil*, Thomson-Civitas, comentando el artículo 51.9.b RH en 398 (nota 38) con remisión al comentario del artículo 19 RH en 366 a 368 (nota 29).

¹¹⁴ Dicha exclusión de la Iglesia Católica respecto a este procedimiento se justifica en la exposición de motivos Ley 13/2015, en ser innecesario dado el cambio del contexto histórico y normativo, ya que según el artículo 16 C.E, ninguna confesión tendrá carácter estatal.

¹¹⁵ *Vid.* en particular Libro V. *De los bienes temporales de la Iglesia* (Cann. 1254-1310), los acuerdos entre Estado español y Santa Sede (en especial sobre Asuntos jurídicos) de 3 de enero 1979; y respecto de otras confesiones, el Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas, en orden a acreditar ante el registrador la personalidad jurídica de la entidad religiosa en cuestión que pretenda la inscripción, especialmente en nuestros días en relación a las confesiones de notorio arraigo en España (RD 593/2015, de 3 de julio).

¹¹⁶ *Vid.* Ley 33/2003, Patrimonio de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector público.

¹¹⁷ MERINO ESCARTÍN, J.F. Prontuario... *cit.*, menciona entre otras, la Resolución de la DGRN de 10 de febrero de 2009 (título procedente de la Agencia Tributaria), la de 9 de abril de 2014 (título proveniente de la Autoridad Portuaria), pero la de 24 de mayo de 2018 no permite usar este medio a una comunidad de regantes al no ser Administración Pública Institucional.

¹¹⁸ A la postre, viene a concurrir con la regulación establecida en el artículo 208 LH. En ese sentido la certificación administrativa para reanudar el trámite sucesivo tiene también el propio carácter excepcional de esta función, debiendo comprobarse minuciosamente el cumplimiento de los requisitos legales. En concreto, debe de constar el título de adquisición (Resolución de la DGRN de 19 de julio de 2019).

¹¹⁹ Se refiere a los casos en que, mediante los informes preceptivos, se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca, o se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración pública en caso de doble inmatriculación o incluso cuando la finca aparece inscrita (solo) a favor de las Administraciones públicas.

¹²⁰ GARCÍA GARCÍA, J.A., *op. cit.* (2006), 300, fundamenta su rechazo no solo en que dicho precepto prevé un efecto distinto (concretamente, la suspensión de inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva —coherente, pues se trata de suspensión— si la pidiera el interesado, y remisión de copia de los asientos contradictorios a la Autoridad que haya firmado aquellas certificaciones) sino porque se erige en norma directamente atributiva de competencia para asuntos de jurisdicción voluntaria a la jurisdicción ordinaria.

¹²¹ V.g., cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad excesos de cabida —incluso la propia inmatriculación— de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública (art. 38 LPAP).

¹²² *Vid. el apdo. duodécimo, 4.^º de esta norma.*

¹²³ CAPOTÉ PÉREZ, L.J., (2018). La reanudación del trámite sucesivo, en E. Sánchez Jordán, y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Madrid, Aranzadi, 248 y sigs., nos recuerda que se pretende evitar fraudes de ley y evasión de tributos sucesorios o burla de derechos hereditarios y el aumento casos de ventas o transmisiones sin título alguno para cuya formalización debería acudirse al procedimiento adecuado. *Vid.* también Resolución de la DGRN de 6 de febrero de 2017, comentada por RIERA ÁLVAREZ, J.A., en *Notarios y registradores.org*.

¹²⁴ En concreto, se trata tanto de la Regla primera como de la Regla quinta y última. La primera se refiere a la misma conceptualización del trámite sucesivo (quizá más propia de art. 20 LH), mientras la Regla quinta afirma la eficacia de la reanudación a favor de los terceros de buena fe frente a los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad (inoponibilidad, *ex art.* 32 LH).

¹²⁵ Por otra parte, *vid.* tanto los artículos 285 y 286 RH (pues el 287 se refiere a la constancia de excesos de cabida) como los relativos a la competencia (288), circunstancias del acta de requerimiento (289), posteriores diligencias, notificaciones y edictos (290 y 291), juicio de estimación notarial (292) y resolución judicial (293).

¹²⁶ Dice: ...mediante expediente de dominio o acta de notoriedad en los que conste incorporada, o a los que se acompañe la indicada certificación, precepto desplazado por el procedimiento especial del apartado 3 del artículo 37 LPAP, precisamente modificado ligeramente por la Ley 13/2015, como vimos.

¹²⁷ *Vid.* artículo 9 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Se establecen las reglas aplicables cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquella, previendo varios supuestos (títulos

públicos intermedios tan solo pendientes de inscripción; inscripción contradictoria con la titularidad alegada con menos o más de treinta años de antigüedad; tramitación por la Administración actuante, incluso por notario competente, etc.).

¹²⁸ Sobre otros medios para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, vid. MUÑOZ NAVARRO A.J. (2021). El expediente de dominio para la reanudación del tracto y la rectificación de la descripción, en Espejo Lerdo de Tejada, M. y Del Rey Barba, S. (dirs.), *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2021, 1759 y sigs.

¹²⁹ ROJAS MARTÍNEZ DE MÁRMOL, E. (2016). La reanudación del tracto sucesivo interrumpido con el nuevo expediente de dominio notarial, en *Notarios y registradores.org*. [en línea] disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-reanudacion-del-tracto-sucesivo-interrumpido-con-el-nuevo-expediente-de-dominio-notarial/>.

¹³⁰ La Resolución de la DGRN de 1 de febrero de 2019 resuelve que no es necesario notificar a colindantes. En este sentido parece preferible lo que disponía el derogado artículo 201 3.^º LH: «... el Juzgado dará traslado del escrito...a aquellos que tengan algún derecho real sobre la finca, aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si estos fueran conocidos...y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos (en tablones, periódicos y BOE)». A este mismo resultado extensivo podría llegarse con la interpretación sistemática y teleológica, aplicando a la reanudación del tracto lo dispuesto para la inmatriculación en el actual artículo 203. Sexta («Cualquier interesado podrá hacer alegaciones...»).

¹³¹ En efecto, MERINO ESCARTÍN, *op. cit.* (2020), concluye que «la notificación se tiene que hacer por el notario personalmente a los interesados, y si residen en otro distrito notarial, por exhorto notarial y no por correo con acuse de recibo». Otra duda sería la constancia de la publicación efectiva de edictos por nota marginal (aunque no parece que procedan las alertas en línea, *ex* artículo 203. Regla séptima); tampoco parece admisible la tramitación de otro procedimiento simultáneo que afecte de forma total o parcial a la finca (203. regla octava).

¹³² Vid. Resolución de la DGRN de 23 de mayo de 2016 comentada por RIERA ÁLVAREZ, J.A., en *Notarios y registradores.org*, y que nos brinda algunos criterios aclaratorios: (a) La comparecencia inexcusable aun sin formular oposición se refiere solo a titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos en los que se hubiese practicado algún otro asiento con posterioridad, dentro de dicho plazo); (b) En los casos de más de treinta años de antigüedad no será obligada la comparecencia, sin perjuicio de que si se produjera y se formulara oposición determinaría la conclusión del expediente. Otra interpretación se alejaría del concepto y finalidad propios de este procedimiento para reanudar el tracto, que es heredero de la regulación anterior a la Ley 13/2015, y dificultaría gran parte de los supuestos en la práctica, quedando estéril su revisión legal.

¹³³ Y en este último sentido deberá disponerlo el futuro Reglamento. *Vid.* Resolución de la DGRN de 18 de septiembre de 2019, que considera derogado el artículo 286 RH y aplica respecto al 208 LH el viejo brocado latino «*ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*» (es decir, donde la ley quiso lo dijo, donde no quiso guardó silencio).

¹³⁴ Concretamente en la redacción de 1998, el artículo 313 RH distingue entre los supuestos en que la finca inscrita en diferentes folios, lo estuviere a favor de la misma persona (apdo. 1.^º) o de personas distintas y, en este segundo caso existiere acuerdo (apdo. 2.^º). Incluso alude al titular de cualquier derecho real inscrito sobre la finca registral afectada por la doble inmatriculación.

¹³⁵ En el supuesto de la Resolución de la DGRN de 10 de octubre de 2019 (*RJ* 2019, 4758) el registrador concluye que como a su juicio no hay indicios de la doble inmatriculación deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de

los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Pero respecto a la segunda inmatriculación en juego, como los asientos están bajo la salvaguarda de los tribunales, su rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. *Vid.* comentario de NÚÑEZ NÚÑEZ, M., en *Notarios y registradores.org*. Por su parte, MORENO ESCARTÍN, Prontuario... *cit.* (2020), desde la óptica del registrador, considera sus opciones: «podría dudarse entre iniciar dicho procedimiento tras suspender la inscripción de la representación gráfica por existir dudas sobre la identidad de una finca, o precisamente rechazar su apertura —o continuación— por falta de identificación de las fincas afectadas o por pretenderse una rectificación de la superficie que puede encubrir negocios que no han accedido al Registro, sin perjuicio de la facultad de los interesados interponer los recursos gubernativos o judiciales oportunos».¹³⁶

¹³⁶ Recordemos que dicho artículo 2 RH ha sido modificado por la disposición final primera del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, y que en su redacción original (desde 1947 hasta 2017) preceptuaba que se hiciese la descripción de la totalidad de la finca en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento (y que se consignaría también, si constare, la descripción especial de cada porción).

¹³⁷ ARRIETA SEVILLA L.J., *op. cit.* (2018). La subsanación de la doble inmatriculación, en E. Sánchez Jordán, y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Madrid, Aranzadi, 319 y 320, en relación a los artículos 9 y 199 LH.

¹³⁸ TRUJILLO CABRERA, C., *op. cit.* (2018), 255, matiza que la identidad a la que se refiere el artículo 313 RH no es propiamente la de la finca de la que se es titular (como sinónimo de su localización, propia de la reivindicación) sino la identidad entre dicha finca y otra, en el sentido de que ambos títulos hagan referencia a la misma finca como realidad. De ahí la especial importancia de las bases gráficas en este procedimiento.

¹³⁹ ARRIETA SEVILLA L.J. *op. cit.* (2018), 325 y 326.

¹⁴⁰ Así lo reconocen, entre otras, la Resolución de la DGRN de 10 de octubre de 2019 (*RJ* 2019, 4758), o la más reciente de 17 de junio de 2020 (*RJ* 2020, 3390) que trata un supuesto de otra norma reglamentaria (el derogado artículo 35 del anterior Reglamento de Costas y la aplicación del artículo 36 del nuevo y vigente, aprobado por RD 876/2014, de 10 de octubre) y las de 14 de octubre (*RJ* 2020, 4305) y 30 de octubre (*RJ* 2020, 4312) de 2020.

¹⁴¹ Así, en caso de estar afectada una Administración Pública es preferente el procedimiento del artículo 37.4 LPAP que prevé, mediante certificación administrativa, la cancelación o rectificación de las inscripciones practicadas a su favor cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la propia Administración en caso de doble inmatriculación, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante. Y más específicamente en materia de urbanismo, el citado Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establece el *modus operandi* en caso de que la finca ya constare doblemente inmatriculada, atendiendo a varios aspectos (vg., interesados, acreditación de mejor derecho en juicio declarativo ordinario, sin perjuicio de convenio entre titulares, art. 10.1).

¹⁴² Respecto a si se procede o no el correspondiente cierre registral una vez advertida la doble inmatriculación, FANDOS PONS, P. *op. cit.* (2016), admite ambas posibilidades y consideramos que el Reglamento podría pronunciarse al respecto.

¹⁴³ *Vid.*, en este apartado, entre otros, a AFONSO RODRÍGUEZ, E., (2018). El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes, en E. Sánchez Jordán, y L.J. Arrieta Sevilla (dirs.), *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Madrid, Aranzadi, 329 y sigs.

¹⁴⁴ En este sentido, MERINO ESCARTÍN, J.F., (2015). Resumen de la Ley que reforma La Ley de Enjuiciamiento Civil y la Prescripción [en línea] disponible en <https://>

www.notariosyregisradores.com/web/normas/destacadas/resumen-de-la-ley-que-reforma-la-ley-de-enjuiciamiento-civil-y-la-prescripcion/#12-art-1964-del-codigo-civil, cita a ROMAN SEVILLA, M., en *Notarios y regisradores.org*, que señalaba una prescripción masiva el 7 de octubre de 2020 porque en esa fecha prescribirían todas las acciones personales que pudieran haber sido ejercitadas antes de la entrada en vigor de esta ley, que lo fue el 7 de octubre de 2015, aunque en relación al artículo 82.5 LH la exigencia de los 16 años (quince de prescripción según legislación ordinaria, más el año siguiente) para cancelar condiciones resolutorias por caducidad se mantendrá hasta el 7 de octubre de 2021. A partir de entonces, el plazo se reducirá a seis años (cinco más uno), incluso para las condiciones resolutorias inscritas antes de esta Ley.

¹⁴⁵ Entre otros comentarios, *vid.* MARTÍN MARTÍN, Á., (2020). Cómputo de plazos de prescripción y caducidad del Código Civil después del Covid-19, [en línea] disponible en <https://www.notariosyregisradores.com/web/utilidades/computo-plazos-prescripcion-y-caducidad-codigo-civil-tras-covid-19/#a1964>, alude a retrasar las fechas 82 días hasta el 28 de diciembre de 2020.

¹⁴⁶ En realidad este procedimiento regulado en el artículo 210 LH se estructura en una tramitación general a solicitud de cualquiera de los titulares de un derecho inscrito gravado (siguiendo las Reglas 1.^a a 7.^a del apdo Primero) y otra específica (a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación de expediente, según la Regla 8.^a del apdo Primero y apdo Segundo).

¹⁴⁷ JIMÉNEZ GALLEGO (2016). *La nueva coordinación realidad-Catastro-Registro*, Tirant lo Blanch, 411 y sigs., considera en general que el artículo 210 LH no necesita desarrollo reglamentario, prueba de la suficiencia de su redacción (especialmente se refiere a la regla 2.^a).

¹⁴⁸ Dice el artículo 177.1 RH (no afectado por la declaración de nulidad de la STS de 2001 citada): *Los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.*

¹⁴⁹ El artículo 177 RH había sido reformado conforme al Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en cuyo preámbulo se establecía el propósito bienintencionado de cancelación de asientos caducados en relación a distintos tipos de derechos, afecciones y cargas, pero dicha sentencia estimó la contradicción de la redacción del párrafo 2.^º con los dispuesto para la prescripción en las Compilaciones forales de Navarra y Cataluña, aunque rechazó otros motivos de anulación (Fto. decimotercero de STS 3.^a de 31 de enero de 2001). Además, (*L*)a imposibilidad, ya expresada en el fundamento jurídico séptimo de esta resolución, de que determinemos la forma en que habría de quedar redactado el párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento Hipotecario para preservar su legalidad, no deja otra alternativa que la declaración de su nulidad de pleno derecho (Fto. decimoséptimo).

¹⁵⁰ Para GARCÍA GARCÍA, J.M. *Código de legislación inmobiliaria, cit.* (2004), 514 (19), dicho inciso parece referirse a los supuestos de prórroga indefinida de arrendamientos urbanos (en la normativa desde 1921 y 1964 cancelables una vez transcurran los plazos establecidos en las disposiciones transitorias de la LAU de 1994, y los 5 años más, exigidos por el propio art. 177 RH), y salvando las distancias, aplicable también a los arrendamientos rústicos, transcurrido su plazo máximo de prórroga y sin perjuicio de las últimas modificaciones de la legislación arrendaticia (2013, 2018 y 2019).

¹⁵¹ *Vid.* GARCÍA GARCÍA, J.M., *op. cit.* (2004), 607 (51).

(Trabajo recibido el 29 de noviembre de 2021 y aceptado para su publicación el 13 de enero de 2022)