

LA FINCA REGISTRAL Y EL CATASTRO

CONSEJO EDITORIAL

RICARDO ALONSO GARCÍA
TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ
JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ
AURELIO MENÉNDEZ
ALFREDO MONTOYA MELGAR
GONZALO RODRÍGUEZ MOURULLO

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

Registrador de la Propiedad

Vocal de la Comisión General de Codificación

LA FINCA REGISTRAL Y EL CATASTRO

Inmatriculación, obra nueva,
reanudación de tracto y restantes
procedimientos de la Ley 13/2015, de
24 de junio

CIVITAS



THOMSON REUTERS

Primera edición, febrero 2016



THOMSON REUTERS PROVIEW™ eBooks

Incluye versión en digital

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters
Civitas es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2016 [Thomson Reuters (Legal) Limited / José Manuel García García]

© Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited

Editorial Aranzadi, SA

Camino de Galar, 15

31190 Cizur Menor (Navarra)

ISBN: 978-84-9099-411-5

Depósito Legal: NA 2230/2015

Printed in Spain. Impreso en España

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA

Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL

Polígono Agustinos Calle A. Nave D-11

31013 - Pamplona

AGRADECIMIENTO DEL AUTOR

Mi especial agradecimiento a Jesús CAMY ESCOBAR, por haber compartido con él conversaciones de gran utilidad para una mejor comprensión de la Ley 13/2015 sobre representación gráfica de las fincas, de la que es profundo conocedor.

SUMARIO

CAPÍTULO I

LA FINCA COMO BASE DEL SISTEMA DE FOLIO REAL

1. La finca como uno de los elementos de la inscripción	33
2. La finca como base del sistema registral de folio real	36
3. La referencia a la unidad de la finca	43

CAPÍTULO II

EL CONCEPTO DE FINCA REGISTRAL CONFORME A LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA Y AL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. RELACIÓN CON LA FINCA MATERIAL, LA FINCA FUNCIONAL Y EL BIEN INMUEBLE

1. El concepto tradicional de finca registral	51
2. La definición de finca en el apartado 1.a) del artículo 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana .	53
3. Finca material y finca registral	61
4. Finca funcional y finca registral	65
5. Bien inmueble y finca registral	68

CAPÍTULO III

FINCA REGISTRAL, PARCELA CATASTRAL Y PARCELA URBANÍSTICA

1. Finca registral y parcela catastral y bienes inmuebles a efectos catastrales	75
2. Diferencias entre finca registral y parcela catastral	82
3. Finca registral y parcela urbanística	85

CAPÍTULO IV

CLASES DE FINCAS REGISTRALES: RÚSTICAS Y URBANAS. CONTINUAS Y DISCONTINUAS

1. Fincas rústicas y urbanas	91
2. El criterio de la situación de la finca	95

3.	El criterio de la construcción o edificación	101
4.	El criterio del destino	102
5.	El criterio de la accesoriedad	104
6.	Fincas continuas y discontinuas	105
7.	Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre las fincas discontinuas	107

CAPÍTULO V

CLASES DE FINCAS POR LA CONEXIÓN ENTRE ELLAS

1.	Fincas matrices y fincas nuevas o resultantes	123
2.	Conexión entre finca matriz y fincas nuevas por procedencia ..	123
3.	Conexión entre finca matriz y fincas nuevas por procedencia y por pertenencia	125
4.	Conexión de fincas por medio de la titularidad «ob rem»	129
5.	Fincas de origen y fincas resultantes o de resultado	130

CAPÍTULO VI

FINCAS ESPECIALES

1.	Las fincas especiales: observaciones generales	137
2.	La participación indivisa de local garaje con asignación de uso exclusivo de plaza de garaje o trastero como finca especial	138
3.	Las distintas posibilidades de configurar los locales de garaje o de trasteros	138
4.	Los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53.b) del Reglamento de Actos Urbanísticos	141
5.	Resoluciones de la dgrn sobre la participación indivisa con atribución de uso de plaza de garaje y/o trastero	145
6.	Cuestiones concretas que se plantean en relación con los artículos 68 RH Y 53.b del Reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística	182
7.	Requisitos para la apertura de folio independiente	183

CAPÍTULO VII

FINCAS ESPECIALES (CONTINUACIÓN)

1.	Ideas generales sobre el aprovechamiento urbanístico	203
2.	El aprovechamiento urbanístico como bien autónomo independiente del suelo	206
3.	El aprovechamiento urbanístico como finca registral especial: Supuestos	210

4.	El derecho de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración actuante como finca registral especial susceptible de abrir folio independiente	216
5.	El derecho de aprovechamiento urbanístico del propietario de terrenos ocupados para sistemas generales y dotaciones públicas	222
6.	El derecho de aprovechamiento urbanístico adjudicado a empresas urbanizadoras o a otros titulares	237
7.	El derecho de aprovechamiento urbanístico como justiprecio de expropiación por una finca futura pendiente de formación	241

CAPÍTULO VIII

FINCAS ESPECIALES (CONTINUACIÓN)

1.	El turno del derecho de aprovechamiento de uso turístico como finca registral especial. Los dos regímenes de aprovechamiento por turno	247
2.	Concepto de aprovechamiento por turno. Modalidades como derecho real y como derecho obligacional	250
3.	Regulación del aprovechamiento por turno como derecho real limitado con apertura de folio independiente a cada turno	251
4.	Características del turno como finca especial	253
5.	Duración del turno y del régimen de aprovechamiento por turno	257
6.	Especial referencia a la inscripción del alojamiento con carácter previo a la inscripción del turno	258
7.	El agua como finca registral especial o como parte de finca	260

CAPÍTULO IX

FINCAS ESPECIALES (CONTINUACIÓN)

1.	Especialidad de las concesiones administrativas como fincas registrales	270
2.	Clases de concesiones administrativas	271
3.	La naturaleza jurídica de las concesiones que recaen sobre bienes inmuebles	273
4.	La distinción entre concesiones y autorizaciones	276
5.	La Resolución DGRN de 10 de junio de 2015 (2ª) sobre la distinción entre autorización y concesión, pero sin que pueda atenderse a la terminología sino al conjunto de facultades del titular	281
6.	Inmatriculación de las concesiones	283
7.	Inscripciones principales y de referencia	288

8.	Fincas afectas a la concesión y la reversión de las mismas a la administración	291
9.	Especial referencia a la reversión a favor de la administración concedente	302
10.	Modificaciones de la concesión	305
	A. Subjetivas	305
11.	Transmisión de plazas de aparcamiento en régimen de concesión	310
	B. Objetivas: El plazo de las de la legislación de costas, con motivo de una transmisión	311
12.	Extinción de la concesión	313
13.	El plazo de la concesión	314
14.	La inadecuada pretensión de un ayuntamiento de cancelar la concesión de aparcamiento pretendiendo que se sustituya el régimen notarial y registral de transmisión por un título municipal administrativo y constancia en registro administrativo	316
15.	Mutuo acuerdo de concedente y concesionario	318
16.	Extinción de concesión de explotación de centro comercial por concurso de acreedores del concesionario previsto como causa de extinción en el pliego de condiciones	318
17.	Resolución unilateral de la administración	325
18.	La cancelación de la concesión en virtud de certificación administrativa: Requisitos. La resolución de 1 de julio de 2015 (3ª) .	325
19.	Remisión al apartado 3 del Artículo 210 de la Ley Hipotecaria sobre Extinción de las Concesiones	330

CAPÍTULO X

FINCAS ESPECIALES (CONTINUACIÓN)

1.	Observación general	331
2.	Complejos inmobiliarios urbanísticos	331
3.	Los complejos inmobiliarios privados	335
4.	Diferenciación entre los complejos inmobiliarios privados y la propiedad horizontal, incluso la denominada «propiedad horizontal tumbada»	337

CAPÍTULO XI

LA DESCRIPCIÓN Y LA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA

1.	Concepto de descripción e identificación de finca	353
2.	Importancia de la descripción de la finca	354
3.	Caracteres de la descripción	357

4.	La descripción como requisito del título formal o documento inscribible	357
5.	La descripción como una de las partes del asiento registral	362
6.	La descripción en su doble vertiente de literaria y gráfica	362
7.	La descripción literaria de la finca	362
8.	La situación física detallada de la finca	366
9.	La naturaleza de la finca	369
10.	Los linderos de la finca	371
11.	La superficie de la finca	377
12.	La circunstancia expresiva del archivo del libro del edificio	382
13.	La referencia catastral	385
14.	La constancia en la descripción literaria del hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el catastro	393
15.	La constancia de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera	393
16.	La cuestión de la constancia de cualquier circunstancia que sirva para distinguir de otras la finca que se inscriba	396
17.	El código registral único de la finca registral	396
18.	Las ventajas y desventajas de la tradicional descripción literaria ..	399
19.	Resoluciones DGRN sobre descripción e identificación de la finca y la importancia de la función calificadora registral de la descripción	399

CAPÍTULO XII

LA DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LA FINCA. ANTECEDENTES DE LA COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO

1.	Introducción sobre la descripción gráfica de la finca registral ..	421
2.	La concepción tradicional sobre la coordinación Catastro-Registro: Diferencias entre ambas instituciones en dicha concepción tradicional	422
3.	La relación o conexión entre ambas instituciones a través del binomio tradicional	423
4.	Antecedentes históricos de la coordinación Catastro-Registro ..	427
5.	El hito histórico del Real Decreto de 3 de mayo de 1980 y la Carta de México y los trabajos doctrinales	432
6.	Nuevos hitos históricos de la relación Catastro-Registro a partir de 1987	437
7.	Precedentes doctrinales más recientes de la relación Catastro-Registro con anterioridad a la nueva regulación de la Ley 13/2015, de 24 de junio	446

8.	La opinión de Jorge Requejo Liberal en su libro «Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)»	446
9.	La opinión de Gabriel Gragera Ibáñez sobre la coordinación ..	451
10.	La opinión de Jesús Camy Escobar	452
11.	La opinión de Óscar Germán Vázquez Asenjo sobre la coordinación, antes de la ley de reforma	453
12.	La opinión de Joaquín Delgado Ramos con anterioridad a la reforma	466
13.	La opinión de Víctor Prado Gascó con anterioridad a la reforma	469
14.	La opinión de Pedro Fandos Pons sobre la coordinación Catastro-Registro antes de la reforma	470
15.	La opinión de Andrés Juez Pérez sobre la coordinación Catastro-Registro	473
16.	La opinión de Antonio Giner Gargallo antes de la reforma	477

CAPÍTULO XIII

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LAS BASES GRÁFICAS REGISTRALES

1.	Observación general	479
2.	La posición de Jorge Requejo Liberal en la historia de las bases gráficas registrales. Los inicios de Geobase	480
3.	La Posición de Gabriel Gragera Ibáñez sobre las Bases Gráficas Registrales	495
4.	La Opinión de Jesús Camy Escobar sobre Bases Gráficas Registrales	501
5.	La Posición de Óscar Germán Vázquez Asenjo sobre Bases Gráficas Registrales	503
6.	La Opinión de Joaquín Delgado Ramos: Las Bases Gráficas Registrales y la Interoperabilidad Geográfica al Servicio de la Seguridad Jurídica	510
7.	La opinión de Víctor J. Prado Gascó sobre Bases Gráficas Registrales	517
8.	Los Estudios de Pedro Fandos sobre Bases Gráficas Registrales	526
9.	La Opinión de Gonzalo Aguilera Anegón	536
10.	La Opinión de Javier Gómez Gálligo antes de la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio	538
11.	La Opinión de Andrés Juez Pérez sobre Bases Gráficas Registrales	541
12.	La Opinión de Begoña Longas Pastor sobre experiencias respecto a las Bases Gráficas Registrales	547

13. Las Resoluciones DGRN sobre Bases Gráficas Registrales con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio 551

CAPÍTULO XIV

LA DESCRIPCIÓN O REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA REGISTRAL EN LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL TEXTO REFUNDIDO DEL CATASTRO

1. La nueva regulación de la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 562
2. Algunas resoluciones DGRN sobre admisión de planos con anterioridad a la reforma de la Ley Hipotecaria y la cuestión de su compatibilidad con la legislación vigente 573
3. La coordinación Catastro-Registro en la nueva redacción de la Ley Hipotecaria en virtud de la Ley de reforma 13/2015, de 24 de junio: Características generales 579
4. Especial referencia a la calificación registral sobre la identidad y correspondencia de la finca registral con la parcela catastral ... 582
5. La coordinación Catastro-Registro en el preámbulo de la Ley de reforma 13/2015, de 24 de junio 583
6. Las normas concretas sobre coordinación Catastro-Registro de los artículos 9, 10 y 198 y ss. de la Ley Hipotecaria: Relación entre ellos 589
7. La coordinación Catastro-Registro y la representación gráfica según la resolución conjunta de la DGRN y de la DGC de 26 de octubre de 2015 602
8. La Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 617
9. La nueva regulación de las bases gráficas registrales o aplicación informática registral en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en virtud de la Ley de reforma 13/2015, de 24 de junio 623
10. La información territorial asociada: Su relación con las bases gráficas 630
11. Bases gráficas en el Reglamento de Costas en materia de deslinde, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre 649
12. La Ley 33/2015, de 21 de septiembre, como un importante supuesto de información territorial asociada, sobre patrimonio natural y biodiversidad 655
13. La referencia a la información territorial asociada en la Ley de Carreteras 657

CAPÍTULO XV

**LA ACTUACIÓN DE REGISTRADORES Y NOTARIOS EN LA
COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO**

1.	Indicaciones Generales	659
2.	Procedimientos en que intervienen los Notarios que tienden a la Coordinación Catastro-Registro	661
3.	Procedimientos y Actuaciones de los Notarios, que no se refieren directamente a la Coordinación Catastro-Registro, pero que contribuyen a la Actualización del Catastro y a las Alteraciones Catastrales que pueda decidir, en su caso, el Catastro	663
4.	Delimitación del Procedimiento Registral del artículo 199 LH respecto a las actuaciones notariales reguladas en el artículo 18.2.a, b y c del Texto Refundido de la Ley del Catastro	665

CAPÍTULO XVI

**CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD
FÍSICA Y JURÍDICA EXTRARREGISTRAL. PROCEDIMIENTOS
EN GENERAL. EL PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN
AL FOLIO REAL DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA
GEORREFERENCIADA**

1.	Los procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral	674
2.	La acumulación de expedientes	677
3.	Incoación de un proceso jurisdiccional posterior en caso de desestimación de la pretensión del promotor del expediente	679
4.	El procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro	684
5.	Primer supuesto del artículo 199 LH: incorporación de la representación gráfica catastral	685
6.	Finalidad del procedimiento regulado en el apartado 1 del artículo 199 LH	686
7.	El carácter potestativo del procedimiento	687
8.	Delimitación del procedimiento del artículo 199 LH respecto a las actuaciones notariales reguladas en el artículo 18.2.a, b y c del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Remisión al Capítulo XV	689
9.	Delimitación del procedimiento del artículo 199 LH respecto al procedimiento de rectificación de descripción del artículo 201.1 LH	690
10.	Delimitación del procedimiento del artículo 199.1 LH respecto al supuesto del apartado 3 del artículo 201 LH	693

11. Delimitación del procedimiento del artículo 199 LH y el de deslinde del artículo 200 LH	696
12. Iniciación del procedimiento del artículo 199.1 LH	697
13. Legitimación del interesado para la iniciación del procedimiento del artículo 199.1 LH	698
14. El asiento de presentación en el Registro y la anotación preventiva por imposibilidad del Registrador	700
15. Competencia para la instrucción y resolución de este procedimiento	701
16. Naturaleza del procedimiento del artículo 199.1 LH	702
17. El trámite de notificaciones o convocatoria a los interesados	703
18. La forma de las notificaciones	706
19. Las alegaciones ante el registrador de los interesados en el expediente	709
20. La resolución del expediente a través de la calificación registral	710
21. Medios de calificación registral. Remisión	713
22. La resolución del expediente en sentido negativo: supuestos de calificación registral negativa	714
23. La resolución positiva del expediente estimando la pretensión: la calificación registral positiva y la inscripción	719
24. El segundo supuesto del procedimiento del artículo 199 LH regulado en el apartado 2 de dicho artículo sobre representación gráfica georreferenciada alternativa	725
25. La representación gráfica alternativa como una primera fase tendente a la representación gráfica catastral en un segundo momento	726
26. La manifestación expresa del titular sobre no correspondencia de la descripción catastral con la realidad física	727
27. Especialidades de la tramitación del procedimiento en el caso de representación gráfica alternativa	728
28. La aplicación del apartado 3 del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro	728
29. La inscripción de la representación gráfica alternativa	734
30. La inscripción de la comunicación del catastro validando la representación gráfica alternativa y la coordinación catastro-registro	735
31. Delimitación del procedimiento del artículo 199.2 LH respecto a los supuestos de la letra b) del apartado 3 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria y del párrafo cuarto de la letra b) del artículo 9 LH	736

CAPÍTULO XVII

EL EXPEDIENTE DE DESLINDE REGISTRAL DE FINCAS INSCRITAS

1.	Regulación del expediente registral de fincas inscritas	743
2.	Denominación y naturaleza del expediente de deslinde registral	744
3.	posibilidad de que pueda resolverse el deslinde por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria	748
4.	Competencia para la tramitación del expediente de deslinde registral de fincas inscritas	748
5.	Iniciación del expediente de deslinde legitimación y escrito inicial	751
6.	Documentos que deben aportarse	753
7.	Notificaciones, certificación registral y nota marginal	756
8.	La posible avenencia o acuerdo de los interesados	762
9.	Calificación registral e inscripción del expediente de deslinde por el registrador	768
10.	El problema de la inscripción o no del deslinde respecto a las fincas colindantes con la que es objeto del expediente	771
11.	No aplicación del procedimiento de deslinde registral a los deslindes administrativos	773

CAPÍTULO XVIII

LA INMATRICULACIÓN DE LAS FINCAS

1.	Definición de inmatriculación	775
2.	Ingreso por primera vez de una finca en el Registro	776
3.	El ingreso de la finca EN EL Registro por su inmatriculación ha de ser a través de una primera inscripción	781
4.	La primera inscripción debe ser de dominio	786
5.	La inmatriculación se produce a través de determinados procedimientos inmatriculadores	789
6.	La inmatriculación de determinadas fincas exige el cumplimiento de una serie de requisitos especiales derivados de la protección de intereses públicos exigidos por la legislación sectorial respectiva	790
7.	La obligatoriedad de la coordinación Catastro-Registro en la inmatriculación de fincas	802
8.	Efectos más limitados que otras inscripciones como característica de la inmatriculación	802

CAPÍTULO XIX

EL EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS

1.	Los procedimientos para la inmatriculación de fincas	806
2.	El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas	808
3.	El texto del vigente Artículo 203 LH	808
4.	Competencia para la tramitación del expediente de dominio ..	813
5.	Posibilidad de instruir un solo expediente para varias fincas	816
6.	Iniciación del procedimiento: legitimación para promoverlo. El escrito inicial	816
7.	Documentos que han de acompañarse al escrito inicial	821
8.	El título de propiedad de la finca y la certificación catastral descriptiva y gráfica	821
9.	La relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen	825
10.	Datos de identificación de los derechos constituidos sobre la finca que se pretende inmatricular	826
11.	Identificación de poseedores y arrendatarios	827
12.	Levantamiento de acta notarial de incorporación de la documentación, remisión de copia al registro y solicitud de certificación registral y de anotación preventiva	828
13.	Calificación registral antes de expedir la certificación solicitada por el notario	829
14.	Denegación de la anotación preventiva	853
15.	Práctica de la anotación preventiva solicitada	854
16.	Expedición de la certificación registral solicitada por el notario ..	857
17.	El trámite de notificaciones por parte del notario	858
18.	Contenido de las notificaciones	862
19.	Alegaciones de los interesados ante el notario	865
20.	La remisión de la copia del acta por el notario al registrador y la resolución del expediente mediante la calificación registral. operaciones registrales a practicar. efectos de la inmatriculación	866
21.	La calificación registral del expediente en su fase final	871
22.	Prioridad y práctica de la inscripción de las cargas o gravámenes cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el registro antes de que la inmatriculación se practique	872
23.	Publicación del edicto en el boe expedido por el registrador ...	876
24.	Sistema de alertas	877

25. Imposibilidad de iniciar otro procedimiento de inmatriculación durante su tramitación	878
26. Recursos contra la calificación registral	878
27. Juicio declarativo antes de la terminación del procedimiento ..	880

CAPÍTULO XX

EL PROCEDIMIENTO INMATRICULADOR DEL DOBLE TÍTULO PÚBLICO DEL ARTÍCULO 205 LH

1. El Artículo 205 de la Ley Hipotecaria	883
2. El requisito del doble título público y la diferencia de antigüedad entre ellos	885
3. Resumen de los requisitos del procedimiento del actual artículo 205 LH	889
4. La cuestión de si cabe o no el acta de notoriedad complementaria del título público para acreditar la adquisición del transmitente	890
5. Los dos títulos han de ser títulos públicos	895
6. La certificación catastral ya no es medio complementario para la acreditación de la adquisición del dominio sino un medio para acreditar la realidad física y la representación catastral gráfica y la coordinación catastro-registro	896
7. La naturaleza traslativa del título inmatriculador	896
8. La naturaleza adquisitiva del título público anterior	898
9. El requisito de la identidad de descripciones: calificación registral de los distintos supuestos de identidades	911
10. El requisito de la falta de previa inscripción de la finca: Dudas fundadas de coincidencias por parte del registrador	916
11. La calificación registral y la inscripción del dominio	922
12. Los trámites registrales posteriores a la inscripción practicada ..	924
13. Efectos de la inmatriculación practicada conforme al artículo 205 LH	929

CAPÍTULO XXI

EL PROCEDIMIENTO INMATRICULADOR DEL ARTÍCULO 206 LH

1. El procedimiento inmatriculador del artículo 206 LH por medio de certificación administrativa de las Administraciones Públicas respecto a sus bienes	933
2. Entidades públicas a las que se aplica este procedimiento inmatriculador	935
3. La supresión de la referencia a la Iglesia Católica en el artículo 206 LH	936

4.	El Título Inmatriculador del procedimiento del artículo 206 LH	938
5.	Certificación catastral descriptiva y gráfica	942
6.	El requisito de la falta de previa inmatriculación de la finca	944
7.	La práctica de la inmatriculación a favor de la Entidad Pública ..	946
8.	La suspensión de efectos del artículo 34 LH durante dos años conforme al artículo 207 de la Ley Hipotecaria	947
9.	La expedición y publicación del edicto en el BOE por el registrador	947
10.	Especialidades de la certificación administrativa de dominio de montes catalogados de utilidad pública	948
11.	Especialidades de la certificación administrativa de adjudicación en procedimientos de apremio por débitos fiscales o de la tesorería de la Seguridad Social	950
12.	La reanudación del tracto sucesivo interrumpido mediante certificación administrativa de dominio	951
13.	La aplicación de la certificación administrativa para otras operaciones registrales	955

CAPÍTULO XXII

LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE INMATRICULACIÓN PREVISTOS EN LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 204 DE LA LEY HIPOTECARIA

1.	Los supuestos del artículo 204 de la ley hipotecaria	961
2.	Inmatriculación en virtud de los expedientes de transformación o equidistribución urbanística	963
3.	Inmatriculación de las fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria	969
4.	Título para la inmatriculación de las fincas de reemplazo	970
5.	Inmatriculación de fincas objeto de expropiación forzosa	979
6.	Inmatriculación de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde	983
7.	Inmatriculación en virtud de sentencia dictada en juicio declarativo	990

CAPÍTULO XXIII

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL PARA LA SUBSANACIÓN DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN

1.	La regulación actual del artículo 209 LH sobre subsanación de la doble inmatriculación	996
2.	Concepto de doble o múltiple inmatriculación	997

3.	Competencia para la tramitación del expediente	999
4.	Iniciación del expediente: de oficio o a instancia de parte	1000
5.	La investigación registral, las representaciones gráficas y petición de datos al catastro	1002
6.	La decisión sobre posibilidad de existencia de doble inmatriculación. notificaciones a los titulares y nota marginal	1003
7.	El supuesto de coincidencia de los folios registrales	1004
8.	El supuesto de falta de coincidencia de los folios registrales pero existiendo acuerdo unánime de todos los titulares	1005
9.	El supuesto de falta de comparecencia de alguno de los interesados o de existencia de oposición de cualquiera de ellos	1007
10.	La cancelación de las notas marginales de doble inmatriculación	1009
11.	Conclusión del expediente por demanda en juicio ordinario ...	1011
12.	Regulación especial de la doble inmatriculación en el apartado 4 del artículo 37 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas	1011
13.	La doble inmatriculación en los supuestos de equidistribución urbanística: el artículo 10.1 del Reglamento de Inscripción de actos de naturaleza urbanística	1013
14.	Los criterios de la jurisprudencia del tribunal supremo para resolver la doble inmatriculación en caso de litigio	1017
15.	El criterio del derecho civil puro	1017
16.	El criterio del derecho civil puro junto con el de la inmatriculación más antigua	1018
17.	El criterio de la prioridad de las últimas inscripciones de dominio de los folios registrales	1021
18.	El criterio del artículo 35 de la ley hipotecaria	1024
19.	El criterio del tercero hipotecario del artículo 34 de la Ley Hipotecaria	1025
20.	La Sentencia de la Sala 1ª, Pleno, de 19 de mayo de 2015 sentando el criterio del tercero del artículo 34 LH	1030
21.	Las cuestiones relativas a otros criterios jurisprudenciales después de la Sentencia TS de 19 de mayo de 2015	1042
22.	La doctrina de la Sentencia TS de 19 de mayo de 2015 a la luz de la nueva reforma hipotecaria	1043

CAPÍTULO XXIV

**EL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 203.2 LH DE
INSCRIPCIÓN DE DERECHO REAL SOBRE FINCA AJENA NO
INSCRITA**

1.	Observaciones generales sobre el procedimiento del apartado 2 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria	1045
2.	El supuesto base del procedimiento del apartado 2 del artículo 203 LH	1048
3.	Presentación de la solicitud de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad	1050
4.	El requerimiento al dueño de la finca	1053
5.	Petición de la inscripción de dominio y trámites para obtener el título de dominio	1054
6.	Actuaciones para cuando el dueño no responda al requerimiento	1055
7.	La inscripción del dominio y la conversión de la anotación en inscripción	1057
8.	Conclusión del procedimiento por interposición de demanda	1058

CAPÍTULO XXV

**EL EXPEDIENTE PARA LA RECTIFICACIÓN DE LA
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y SUPUESTOS EN QUE NO SE
REQUIERE EXPEDIENTE**

1.	El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de finca registral	1060
2.	La regla general de remisión a la tramitación del expediente de dominio para la inmatriculación	1063
3.	La primera particularidad del expediente en cuanto al promotor y su escrito inicial	1063
4.	La segunda particularidad del expediente de rectificación descriptiva: datos sobre los titulares de la propia finca y de los colindantes tanto registrales como catastrales. Referencia a la representación gráfica catastral u otra alternativa	1065
5.	La tercera particularidad de tramitación del expediente de rectificación de descripción: los titulares de derechos reales no inscritos nada tienen que ver en este procedimiento	1066
6.	La cuarta particularidad de la tramitación del expediente de rectificación descriptiva: el contenido de la certificación registral y otros extremos relacionados con la misma	1067
7.	La quinta particularidad de la tramitación acerca de la representación gráfica alternativa	1070

8.	Los supuestos en que no puede tramitarse el expediente de rectificación de descripción por tener que seguirse otras normas .	1075
9.	Supuestos de rectificación de determinados datos descriptivos que no requieren la tramitación de expediente	1077
10.	Supuestos de rectificación por diferencias de cabida de la finca que no requieren expediente de rectificación	1083
11.	Diferencias de superficie que no excedan del diez por ciento acreditadas por certificación catastral	1086
12.	Diferencias de cabida que no excedan del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita	1089
13.	Requisitos comunes a ambos supuestos	1089
14.	El requisito de la calificación registral de la identidad de la finca y de las dudas fundadas sobre la realidad de la misma	1089
15.	La cuestión de si los tres supuestos de dudas fundadas constituyen o no una lista cerrada	1093
16.	El requisito común a ambos supuestos consistente en la notificación a los colindantes	1097
17.	Requisitos del exceso de cabida respecto a fincas colindantes con determinados bienes de dominio público	1098

CAPÍTULO XXVI

EL EXPEDIENTE PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

1.	La regulación del expediente de reanudación de tracto	1102
2.	Ideas generales sobre el expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido	1104
3.	El concepto de interrupción de tracto como supuesto para la aplicación del expediente	1108
4.	La aplicación del expediente de reanudación de tracto no sólo al dominio sino también a los derechos reales	1111
5.	Regla general de remisión a las normas del expediente de dominio para la inmatriculación	1112
6.	Las especialidades de tramitación del expediente de reanudación de tracto respecto al expediente de inmatriculación según el artículo 208 LH	1116
7.	La particularidad de la tramitación relativa al escrito inicial y a los documentos que se acompañan	1117
8.	La particularidad de tramitación del expediente de reanudación de tracto relativa a la aportación de documentos intermedios	1124
9.	La particularidad de la tramitación del expediente relativa a la citación de los titulares registrales o a sus causahabientes y la dis-	

tinción entre inscripciones de más o de menos de treinta años de antigüedad	1125
10. La cuestión de posibles vías de solución y su dificultad ante la regulación establecida	1127
11. La tradicional distinción entre titulares registrales con inscripciones de más y de menos de treinta años de antigüedad	1129
12. La regulación de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en otros procedimientos vigentes en que se parte de esa distinción según la antigüedad de las inscripciones	1130
13. La distinción que hace la norma 4ª de la regla segunda del artículo 208 LH entre inscripciones de más y de menos de treinta años de antigüedad respecto a la citación personal	1132
14. Los demás citados o notificados de la regla quinta del artículo 203.1 LH	1133
15. Los herederos de los titulares registrales que no hayan presentado ni inscrito su título de herencia en el registro de la propiedad	1136
16. La solución para el promotor de acudir a la vía judicial ante la desestimación de su pretensión por cualquier causa	1138
17. La antigua cancelación de la inscripción o inscripciones contradictorias	1139
18. La especialidad de los efectos respecto a terceros de la inscripción a favor del promotor del expediente	1141
19. La posibilidad de reanudación de tracto por sentencia en juicio declarativo ordinario sobre prescripción adquisitiva	1142
20. La reanudación de tracto sucesivo interrumpido en virtud de otra clase de expedientes	1145

CAPÍTULO XXVII

EL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES

1. La regulación actual del expediente de liberación de cargas y gravámenes	1151
2. El objeto del expediente de liberación de cargas y gravámenes	1153
3. Competencia para la tramitación y resolución del expediente de liberación de gravámenes	1156
4. Inicio del expediente mediante escrito del solicitante. Legitimación	1157
5. El trámite de las citaciones, comparecencias y posibles oposiciones	1158
6. Posible utilización de la vía judicial y de los recursos contra la calificación registral	1161

7.	La demanda en juicio declarativo ordinario sobre el dominio o cualquier otro derecho inscribible como causa de conclusión del expediente	1163
8.	Supuestos de cancelación que no requieren la tramitación de expediente	1165
9.	Caducidad convencional o legal	1166
10.	Cancelación de hipotecas, condiciones resolutorias y cualquier otra forma de garantía real	1173
11.	El supuesto del párrafo último del artículo 82 de la ley hipotecaria y la doctrina de la DGRN existente sobre dicho precepto	1175
12.	Norma especial sobre cancelación por caducidad de determinadas hipotecas según la disposición adicional 40ª de la Ley 30/2005, de 29 de diciembre	1185
13.	Cancelación de asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga	1185
14.	El supuesto de cancelación de concesiones administrativas	1189

CAPÍTULO XXVIII

EL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN DE PLANTACIONES, CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTO DE INSTALACIONES: EL ARTÍCULO 202 LH

1.	La regulación actual del procedimiento de constancia registral de las edificaciones, instalaciones, plantaciones y mejoras de la finca	1192
2.	Supuestos a los que se refiere el artículo 202 LH	1194
3.	Título inscribible	1195
4.	Identificación de la porción de suelo ocupada por la edificación, instalación o plantación	1196
5.	La aportación y archivo registral del libro del edificio	1198
6.	La representación gráfica de cada elemento privativo independiente de la propiedad horizontal	1202
7.	Especial referencia a la inscripción de las declaraciones de obra nueva	1204
8.	Naturaleza jurídica del acto de declaración de obra nueva	1204
9.	Requisitos estrictamente registrales de la declaración de obra nueva	1207
10.	Pluralidad de titulares	1209
11.	La necesidad de aclarar la declaración de obra nueva otorgada por uno de los copropietarios aunque la ratifiquen los demás .	1213
12.	La comunidad hereditaria	1213

13. Obra nueva otorgada por ambos cónyuges con cambios de titularidad por razón de las aportaciones con expresión de la causa	1213
14. El problema de la declaración de obra nueva otorgada por los actuales titulares registrales aunque la persona que la realizó fue un titular anterior que no la declaró ni la inscribió	1214
15. Sobre la previa inscripción o no del exceso de cabida y sobre la necesidad de que la licencia municipal identifique la obra suficientemente	1214
16. Requisitos urbanísticos de la declaración de obra nueva en general	1215
17. Requisitos de la declaración de obra en construcción	1217
18. La licencia municipal de obra	1217
19. El certificado del técnico competente	1220
20. La competencia estatal y la autonómica sobre los requisitos de acceso al registro de las declaraciones de obra nueva	1223
21. Ámbito temporal de aplicación de las normas	1224
22. La no exigibilidad de la superficie por plantas	1225
23. Obra nueva en títulos inmatriculadores y en otros expedientes o juicios	1225
24. Necesidad de concordancia con la licencia en cuanto a los usos de la edificación	1226
25. La declaración de obra nueva terminada	1227
26. Posibilidad de constancia registral de la terminación parcial	1227
27. Requisitos de inscripción de la declaración de obra nueva terminada resultantes de la legislación de ordenación de la edificación	1228
28. Autorizaciones necesarias sobre el destino al uso previsto en la ordenación urbanística	1228
29. Eficiencia energética	1230
30. Importancia de la calificación registral sobre dichos requisitos	1231
31. Constancia de modificaciones de obra cuando la descripción de obra terminada no coincida con la que conste en el registro	1231
32. Obra nueva de un cementerio	1232
33. Declaración de obra antigua	1232
34. Consideraciones y resoluciones de carácter general sobre obras antiguas	1233
35. Requisitos de inscripción de declaraciones de obra antigua	1236
36. La comunicación por parte del registrador al ayuntamiento respectivo de las inscripciones de obras antiguas	1257

37.	La actuación posterior del ayuntamiento una vez recibida la comunicación del registrador sobre la inscripción de la obra antigua	1261
38.	La omisión de dictar resolución por parte del ayuntamiento	1263
39.	El requisito de las declaraciones de obra nueva terminada sobre el seguro decenal. Regulación legal. Archivo de la copia de la póliza del seguro decenal	1264
40.	Excepción de la obligación de constituir el seguro	1265
41.	La resolución circular de la DGRN sobre los supuestos en que es exigible el seguro decenal y sobre la excepción contenida en la disposición adicional segunda de la LOE	1266
42.	Ámbito de aplicación temporal del artículo 20.1 de la ley de ordenación de la edificación	1274
43.	Aplicación del artículo 20.1 de la LOE sólo a las edificaciones terminadas	1274
44.	El seguro en caso de terminación parcial de obras	1276
45.	El problema del seguro decenal respecto a obras antiguas	1276
46.	La forma de acreditar la constitución del seguro	1280
47.	Resoluciones dgrn sobre diferentes cuestiones del requisito del seguro decenal del artículo 20.1 de la ley de ordenación de la edificación	1281
48.	Resoluciones DGRN sobre la excepción contenida en la disposición adicional segunda de la ley de ordenación de la edificación	1283
49.	Especial referencia a los requisitos de la transmisión inter vivos dentro del plazo de los diez años para no constituir el seguro en el caso de la disposición adicional 2ª de la LOE	1294

CAPÍTULO XXIX

LAS MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS

1.	Características comunes de las modificaciones de fincas	1299
2.	Agrupación de fincas: concepto y caracteres	1311
3.	Unidad de finca	1311
4.	Unidad de titularidad de la propiedad de las fincas que se agrupan	1315
5.	La cuestión relativa a las cargas: las fincas que se agrupan pueden estar libres de cargas o gravadas una o todas, sin que ello impida la agrupación	1319
6.	El requisito de la voluntad del propietario o propietarios	1320
7.	Las fincas que se agrupan deben estar inmatriculadas e inscritas a nombre de la persona o personas que realicen la agrupación	1321

8. La superficie de la finca resultante debe ser igual a la suma de las fincas agrupadas	1324
9. Identidad entre la finca resultante y las fincas agrupadas	1326
10. La agrupación de fincas y la propiedad horizontal	1326
11. La agrupación instrumental en expedientes de equidistribución urbanística	1332
12. La desagrupación	1333
13. Operaciones registrales a realizar para la inscripción de la agrupación	1340

CAPÍTULO XXX

LAS MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS (CONTINUACIÓN)

1. La segregación de finca. diferencia entre segregación y formación de fincas por división	1344
2. La segregación como requisito para la constitución de derechos reales sobre parte de la finca conforme al principio de especialidad: excepciones	1349
3. La segregación y la desvinculación de anejo	1350
4. Distinción entre segregación y atribución de anejos	1357
5. Distinción entre segregación de finca y venta de participación indivisa con atribución de uso exclusivo de una porción de terreno	1359
6. Distinción entre la segregación de porciones subterráneas de finca y la afectación de sectores subterráneos de las fincas de procedencia a la titularidad de una unidad subterránea con folio autónomo: la resolución DGRN de 13 de mayo de 1987	1365
7. La finca subterránea según la resolución de 5 de abril de 2002 a través de la figura del complejo inmobiliario	1368
8. Segregación de volumen edificable	1373
9. Imposibilidad de segregar una porción de edificación que no es física ni económicamente independiente del edificio total en contra de la norma imperativa de constitución de propiedad horizontal	1374
10. Posibilidad de segregar una pequeña porción de un edificio y agregarlo a la colindante cuando ninguna de las dos fincas están constituidas en propiedad horizontal, sin necesidad de previa agrupación y constitución de propiedad horizontal del conjunto de ambas	1377
11. Obligación futura de segregar en relación con un derecho de opción: pacto personal y falta de claridad en el caso planteado	1378

12. La segregación como acto puramente registral respecto al ámbito temporal de aplicación de las normas	1379
13. Requisitos de la segregación en general	1388
14. Estar inmatriculada la finca matriz e inscrita a nombre del propietario	1389
15. La pluralidad de propietarios en caso de segregación	1391
16. El apoderado y las facultades de segregación	1395
17. Superficie suficiente en la finca matriz para la segregación, sin que esté agotada su superficie	1396
18. Requisitos sobre las cargas de la finca matriz	1403
19. Requisitos de descripción e identificación de la finca segregada	1405
20. Requisitos de la legislación sectorial que corresponda según la clase de finca segregada	1410
21. La segregación en suelo rústico y el artículo 80 del reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística	1416
22. Segregaciones sucesivas de la misma finca matriz	1433
23. Actos o contratos sobre el resto cuando no hayan accedido al registro todas las segregaciones	1437
24. La segregación y la propiedad horizontal	1438
25. Operaciones registrales en caso de segregación	1440
26. Precauciones sobre excesos de cabida en fincas segregadas	1441
27. Descripción de resto después de la segregación: artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario	1442
28. Descripción de resto con motivo de una segregación	1442
29. Descripción obligada del resto cuando se realicen actos o contratos sobre el mismo	1449
30. Supuestos especiales sobre actos que recaen sobre el resto	1460
31. La agregación: concepto y requisitos	1470
32. Operaciones registrales de la agregación	1480
33. La división de fincas: diferencia con la segregación	1483
34. Solicitud de inscripción de una sola de las fincas en que se ha dividido la matriz y no de las otras	1487
35. Requisitos de la división: regulación similar a la segregación	1488
36. Requisitos atendiendo al propietario o propietarios	1488
37. Operaciones registrales de la división	1489
38. Supuestos especiales relativos a la división	1490

CAPÍTULO I

LA FINCA COMO BASE DEL SISTEMA DE FOLIO REAL

SUMARIO: 1. LA FINCA COMO UNO DE LOS ELEMENTOS DE LA INSCRIPCIÓN. 2. LA FINCA COMO BASE DEL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO REAL. 3. LA REFERENCIA A LA UNIDAD DE LA FINCA.

1. LA FINCA COMO UNO DE LOS ELEMENTOS DE LA INSCRIPCIÓN

El Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario es un conjunto de normas, principios y elementos estructurales cuyo objeto es la seguridad jurídica de los derechos sobre bienes inmuebles y la seguridad del tráfico y del crédito territorial.

Las *normas o reglas* están representadas fundamentalmente por las de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, pero dada una de las características de esta rama jurídica, existen una multiplicidad de normas registrales que se encuentran contenidas en otras muchas Leyes, como son el Código Civil, la legislación urbanística y agraria, de la propiedad horizontal, la ley de ordenación de la construcción, la legislación fiscal, la concursal, la notarial, la legislación administrativa, formando todas ellas un conjunto normativo que tiene los fines anteriormente expresados.

Los *principios hipotecarios* son los que tradicionalmente han inspirado y sentado las bases de la legislación hipotecaria y que no sólo tienen eficacia práctica cuando han sido recogidos expresamente en la normativa, sino también como elementos de interpretación de la normativa vigente. Dichos principios hipotecarios constituyen precisamente una especialidad de esta rama jurídica. Unos principios son requisitos de la inscripción (rogación, consentimiento, calificación registral, tracto sucesivo, causa y especialidad) y otros son efectos de la inscripción (inscripción conformadora, oponibilidad, inoponibilidad, prioridad, legitimación registral, fe pública registral, usucapión «*secundum tabulas*», limitación de la prescripción *contra tabulas*).

Los *elementos estructurales* están constituidos por una serie de conceptos que permiten dar una estructura coherente al Derecho Inmobiliario sobre los cuales son aplicables las normas y los principios.