

Tema 30. Inmatriculación. DERECHO HIPOTECARIO. Registros Programa anterior.

Tema 30. Concordancia entre el Registro y la realidad jurídica. Apertura de folio registral: La inmatriculación de fincas. Concepto y naturaleza. Los medios inmatriculadores. El expediente de dominio y sus distintas finalidades. Breve idea de su tramitación. Efectos.

[📄 Descarga en formato Word](#)

Temas más cercanos en los nuevos programas:

Registros: tema 29.

Notarías: tema 26.

ÍNDICE:

- [1.- Concordancia entre el registro y la realidad jurídica.](#)
- [2.- Apertura de folio registral: la inmatriculación de fincas. Concepto y naturaleza.](#)
- [3.- Los medios inmatriculadores.](#)
- [4.- El expediente de dominio y sus distintas finalidades.](#)
- [5.- Breve idea de su tramitación.](#)
- [6.- Efectos.](#)

1.- Concordancia entre el registro y la realidad jurídica.

La posibilidad de que el Registro no concuerde con la realidad jurídica se basa en:

- La inscripción, que en nuestro sistema y salvo excepciones no es constitutiva, aunque sí es necesaria para alcanzar la plena oponibilidad *erga omnes*. Art 32 LH.
 - Y no es convalidante, conforme al Art. 33 LH.
- Ello nos permite distinguir entre la realidad tabular (los pronunciamientos del registro) y la "realidad jurídica extrarregistral".
- Estas realidades no siempre coinciden, lo que da lugar a la inexactitud registral.

La ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la ley hipotecaria y del texto refundido de la ley del catastro desjudicializa también los procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, sea ésta física o jurídica, agilizando su tramitación y reduciendo costes. Notarios y Registradores son los responsables de expedientes de inmatriculación, rectificación de superficie, incorporación de bases gráficas, deslinde, reanudación de tracto, duplicidad de inscripciones y liberación de cargas. De esta forma, se evita su tramitación ante los Tribunales, pero garantizando la tutela judicial efectiva.

CONCEPTO.

Concepto legal. Según el art. 39 L.H.: "se entiende por inexactitud del Registro todo desacuerdo, que, en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral".

Concepto doctrinal. A pesar de la aparente equiparación, inexactitud y discordancia, son conceptos diversos:

- La inexactitud sólo afecta a la titularidad jurídica; la existencia, contenido y condiciones de los derechos inscritos.
- La discordancia, además de los aspectos de derecho, alude a los de hecho.

Medios para llevar a cabo la concordancia. Según el art. 198 L.H.:

«La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

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

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.

2.- Apertura de folio registral: la inmatriculación de fincas. Concepto y naturaleza.

APERTURA DE FOLIO REGISTRAL. Es la operación registral que asigna un registro particular a las fincas susceptibles de registración.

Procede, además de en los supuestos de inmatriculación, en los de:

- Agrupación, división o segregación.
- Pluralidad de folio registral.

INMATRICULACIÓN DE FINCAS.

Concepto. Siguiendo a Gómez Gállego, podemos definir la inmatriculación como "el ingreso de una finca en el Registro realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos y por la que se abre folio o registro particular a la finca en cuestión, surtiendo efectos específicos".

Caracteres.

a) Asiento de inscripción, pero que se caracteriza frente a las posteriores:

- 1- **Sustantivamente:** Porque no se producen los efectos protectores del art 34 LH durante dos años:

en los procedimientos previstos en el artículo 204 1º, 2º, 3º, 4º

en la inmatriculación por título público (Art 205 LH)

en certificación administrativa (Art. 207 L.H.).

Aunque sí se producen en los supuestos de expediente de dominio (Art 203 LH) y de inmatriculación en virtud de sentencia. (Art 204.5º)

- 2- **Formalmente,** porque describe íntegramente la finca, mientras que las posteriores sólo reflejan las modificaciones que resulten del título.

No obstante, en ocasiones, la apertura de folio se hace por anotación preventiva:

- Derechos reales sobre finca no inmatriculada; art 203.2 LH; art. 312.1 R.H.
- Anotaciones de suspensión de anotación de embargo, si no está inscrita la finca embargada; A 140.2 RH
- Anotaciones de suspensión por defecto subsanable, si no está inscrita la finca. Art. 170 RH
- Expediente de dominio instado con finalidad inmatriculadora. Art. 203 tercero LH.

b) Incorpora la finca al registro, quedando sujeta a las normas hipotecarias. NÚÑEZ LAGOS señalaba que con la inmatriculación se abre la "cuenta corriente" de la finca en el Registro.

c) Abre folio registral. Así resulta de:

- Art. 8 L.H.: "cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo".

- Y el art. 243 LH: "el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores, relativas a la misma finca, se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos".

d) Contiene una completa descripción de la finca: las legislaciones que siguen el sistema del folio real la obtienen del Catastro; en España, tras la L 30 XII 1996, LC 5 III 2004 y la Ley 13/2015 que modifica los artículos 9 y 10 LH, se va avanzando a este respecto.

En particular el art.9.1 b) LH recoge que siempre que se inmatricule una finca, la inscripción contendrá la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, lo cual se realizará aportando junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo en los supuestos en que la ley admite otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

e) Constata la titularidad dominical. Según el Art. 1 LH: "la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el T. VI de esta Ley".

Y según el Art. 376 RH: "Cuando el primer asiento solicitado se refiera a un derecho real y con el título presentado se pueda inscribir la adquisición del inmueble, con arreglo al art. 205 L., se harán dos inscripciones, la de dominio de la finca y después la del derecho real.

En igual forma se procederá cuando el asiento de que se trate sea de anotación preventiva".

Dominio dividido. La primera inscripción puede ser de dominio directo o útil; según el Art. 377 R.H. "si se hallan separados el dominio directo y el útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de ellos, pero si después se inscribiese el otro dominio, su inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito".

Condominio. Del Art. 278 RH, se deduce que la finca puede ser inmatriculada sobre la base de una cuota indivisa: aunque sólo se inscribe la cuota del inmatriculante, la finca se inmatricula totalmente.

La DG considera que la disolución de comunidad es un título apto para inmatriculación y concluye que es un ACTO COMPLEJO, y desde un punto de vista registral conlleva a la práctica de un nuevo asiento registral sobre la totalidad de la finca adjudicada – R. 19 MAYO 2011 Y STS 25 FEBRERO 2011

Naturaleza.

Se discute la relación entre inmatriculación y primera inscripción.

- Algunos las equiparan sobre el Art. 7.1 LH que verdadera la expresión 1ª inscripción y remite para practicarla a los medios inmatriculadores.
- Según SANZ en nuestro Derecho no existe una verdadera inscripción, sino sólo una primera inscripción. La inmatriculación es propia de sistemas como el alemán, suizo o australiano, en los que la finca accede al Registro previamente, sobre la base de datos catastrales, practicándose de oficio y limitándose el asiento a la descripción de la finca.
- Según ROCA, el concepto de primera inscripción es más amplio que el de inmatriculación, pues en los casos de segregación, agrupación y división hay primera inscripción y no inmatriculación, pues las fincas no son nuevas para el R, sino procedentes de otra inscrita.

3.- Los medios inmatriculadores.

INTRODUCCIÓN.

Para favorecer la inscripción, la Ley 1861 admitió pluralidad de medios de inmatriculación.

La reforma de 1944 inicia un criterio restrictivo que, como observa Sanz Fernández, se manifiesta en un triple sentido:

- Redujo los medios inmatriculadores a tres: expediente de dominio, título público y certificación administrativa.
- Eliminó todos los medios inmatriculadores basados en la posesión.
- Y limita los efectos de la inmatriculación, cualquiera que fuese el medio, durante un plazo de dos años.

MEDIOS LEGALES.

El TR 1946 no introdujo ninguna novedad en virtud de los medios inmatriculadores, pero sí en cuanto a sus efectos, limitando la suspensión de efectos de la fe pública registral a las inmatriculaciones verificadas en campo de título público de adquisición o certificación administrativa de dominio.

La reforma 13/2015 ha introducido novedades legislativas en la materia

1. Amplia los medios inmatriculadores recogidos en la LH:
 - expediente de dominio (art 203)
 - los procedimientos del art. 204
 - el doble título (art. 205)
 - el certificado del art. 206
2. La limitación del art 207 ya no se refiere a la fe pública registral sino a "los efectos protectores dispensados por el art 34 LH "
3. Desjudicializa los procedimientos, tramitándose ante Notarios sin necesidad de acudir a la vía judicial salvo caso de contienda.

OTROS MEDIOS INMATRICULADORES.

Se da entrada a otros medios inmatriculadores en el art. 299 RH "También podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción los títulos, cualquiera que sea su fecha, que fueren inscribibles directamente con arreglo a las leyes o disposiciones especiales".

Así encontramos los siguientes:

- 1- **Registros destruidos.** La ley 15 VIII 1873, permite la inmatriculación en virtud de títulos inscritos en registros destruidos y no reinscritos en el periodo de reconstrucción.
- 2- **Resoluciones administrativas:**
 - Los títulos de concesiones administrativas (arts.31, 60 y ss. RH).
 - La certificación expedida por el Tesorero de Hacienda en casos de adjudicación de bienes al Estado por débitos fiscales; art. 26 R.H y art.110 RGR 29 Julio 2005.

Según la LPAP 3 XI 2003, los Registradores comunicarán la inmatriculación de fincas que linden con otra perteneciente al Estado a los órganos encargados de la administración de los bienes y se indicará en ella el nombre, apellidos y domicilio de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción y la descripción de la finca inmatriculada.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

Tras la reforma 13/2015 encontramos la siguiente regulación:

Art 9 b LH: La inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

"Siempre que se inmatricule una finca la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices"

Por tanto, todos los títulos inmatriculadores deben ir acompañados de dicha representación gráfica que, salvo las excepciones previstas en el art 10.3 LH, será la certificación catastral.

Dicha exigencia ya quedaba recogida antes de la reforma en el Art. 53.7 L. 30 XII 1996: "en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos coincidentes con la descripción de ésta en dicho título".

Dichas cuestiones se estudian más detalladamente en el tema 31.

4.- El expediente de dominio y sus distintas finalidades.

Concepto: procedimiento mediante el cual el Notario provee al propietario de una finca de un título supletorio para el deslinde, la inmatriculación, la rectificación de descripción, superficie o linderos de fincas inscritas, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y la substracción de la doble o múltiple inmatriculación.

NATURALEZA.

1. **En el plano registral,** proporciona una titulación supletoria. Según el art. 272 R.H.: "El propietario que careciere de título escrito de dominio o que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa, podrá obtener la inscripción de su derecho con sujeción a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria."

Habilita un título de dominio, sin comportar declaración de derechos y sin que impida que los interesados puedan acudir a juicio declarativo.

FINALIDADES. Son:

- El expediente de deslinde de fincas inscritas (art 200)
- La rectificación de descripción, superficie o linderos de fincas inscritas. (art 201)
- La inmatriculación de fincas (art 203)
- La reanudación del tracto interrumpido. (art 208)
- La subsanación de la doble o múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella (Art 209)

5.- Breve idea de su tramitación.

El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas se regula en el Art 203 LH de donde resultan las siguientes reglas:

El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca acompañándose además los siguientes documentos:

- a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus domicilios.
- b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes.
- c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecto o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.

Déberá inscribirse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca con otra u otras de dominio público notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición o no remitiendo su informe dentro de plazo el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de los correspondientes documentos, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación de la finca prevista reglamentariamente, a todos aquellos los interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, o aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos.

Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado" Potestativamente el Notario podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin perjuicio de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los meritos que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones en los autos y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formalase oposición por cualquiera de los interesados el Notario dará por concluso el expediente y archivará la actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador.

En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

El apartado 2 de dicho artículo permite que el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas solicite la inscripción de su derecho.

EN EL EXPEDIENTE PARA EL DESLINDE DE FINCAS INSCRITAS EL ART 200 LH recoge las siguientes particularidades:

- el expediente puede iniciarse por el titular registral de dominio o de cualquier derecho real
- el plazo para formular alegaciones los interesados es de 15 días
- el Notario convoca a los interesados en el plazo de otros 30 días a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos
- se exceptúa de aplicación al deslinde de inmuebles cuya titularidad pertenezca a las AAPP, donde se aplicará el procedimiento específico.

EN EL EXPEDIENTE PARA LA RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN, SUPERFICIE O LINDEROS DE CUALQUIER FINCA REGISTRAL, el art. 201 remite al 203 con las siguientes particularidades:

- puede promoverse el expediente por el titular registra de la totalidad o cuota de dominio o de cualquier derecho real
- deberá expresar todos los datos sobre identidad y domicilio de titulares de dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y colindantes, tanto registrase como catastrales.
- no es de aplicación lo previsto en el art 203 apartado c de la regla segunda, apartados d y e de la regla quinta y último párrafo de la regla sexta.
- Reanudación del tracto se regula en el art 208,
- Doble o múltiple inmatriculación, art 209

(Estos dos últimos se estudian en el tema correspondiente.)

El Desarrollo reglamentario se encuentra en los Arts 272 a 287.

6.- Efectos.

EFFECTO GENERAL.

Proporciona una titulación supletoria, constituida por el acta notarial donde se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición de los posibles interesados.

EFFECTOS PARTICULARES.

1- Expediente inmatriculador.

Art 203. Sexto:

Una vez levantada acta, el Notario remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

La prioridad de las cargas y gravámenes que se hayan conocido durante el expediente se determinará según las normas sobre preferencia establecidas en la legislación civil.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. La publicación se hará de forma gratuita en el "Boletín Oficial del Estado". La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

- No produce la suspensión de los efectos protectores del art 34 conforme Art. 207 LH.

1- **Expediente para el deslinde de fincas:** si hubiere acuerdo se hará constar el deslinde en el Registro, salvo dudas fundadas del Registrador.

2- **Expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de finca inscrita,** proporciona título hábil para ello, siempre que el Registrador no albergue dudas fundadas.

3- **Expediente reanudador del tracto.** Proporciona un título para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

4- **Expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación,** permite la rectificación del Registro.

Revisado septiembre 2015

© Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Síguenos en: