
Concordança del Registre amb la realitat

PID_00265031

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Temps mínim de dedicació recomanat: 2 hores





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propietat. Notari. Llicenciat en Humanitats per la UOC.

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propietat de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Marian Gili Saldaña (2019)

Segona edició: setembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Tots els drets reservats
© d'aquesta edició, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realització editorial: FUOC

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.

Índex

Introducció.....	5
Objectius.....	7
1. La immatriculació. Mitjans immatriculadors.....	9
1.1. El títol públic d'adquisició	9
1.2. L'expedient de domini	10
1.3. La certificació de domini	11
2. La doble immatriculació.....	12
3. Els excessos de cabuda.....	14
4. La represa del tracte.....	16
5. L'alliberament de càrregues.....	18
Activitats.....	21
Exercicis d'autoavaluació.....	21
Solucionari.....	22

Introducció

Com que la inscripció en el Registre de la Propietat no és constitutiva, els drets reals no es constitueixen, transmeten, modifiquen ni extingeixen per la seva inscripció, sinó al marge d'aquesta, en el que s'anomena *realitat extraregstral*. Sempre que en aquesta es produeix una modificació, i fins que aquesta modificació s'inscriu, sorgeix una **discordança entre el Registre i la realitat**. Però els importants efectes de la inscripció impulsen el legislador a procurar que aquesta discordança sigui el més passatgera possible, perquè la presumpció d'exactitud del Registre condueixi, en general, a una exactitud també real o civil. És l'anomenada *concordança del Registre amb la realitat*.

L'article 198 LH, que estableix les causes d'inexactitud, també en preveu els **remeis**:

"La concordança entre el Registre i la realitat jurídica extraregstral es podrà portar a efecte mitjançant algun dels procediments següents:

- 1) La inscripció de la representació gràfica georeferenciada de la finca i la seva coordinació amb el Cadastre.
- 2) La delimitació registral de la finca.
- 3) La rectificació de la seva descripció.
- 4) La inscripció de plantacions, edificacions, instal·lacions i altres millores incorporades a la finca.
- 5) La immatriculació de finques que no estiguin inscrites a favor de cap persona.
- 6) Les operacions registrals sobre béns de les Administracions Públiques, en virtut de certificació administrativa.
- 7) L'expedient de represa del tracte successiu interromput.
- 8) El procediment d'esmena de la doble o múltiple immatriculació.
- 9) L'expedient d'alliberament registral de càrregues o gravàmens extingits per prescripció, caducitat o no ús.

Els procediments continguts en aquest Títol podran acumular-se quan la seva finalitat sigui compatible i recaigui en el mateix funcionari la competència per a la seva tramitació, havent d'integrar-se coetàniament, si és possible, o successivament en un altre cas, la totalitat dels tràmits exigits per a cadascun d'aquests.

La desestimació de la pretensió del promotor en qualsevol dels expedients regulats en aquest Títol no impedirà la incoació d'un procés jurisdiccional posterior amb el mateix objecte que aquell".

Objectius

En aquest mòdul didàctic trobareu els continguts i les eines procedimentals indispensables per a assolir els objectius següents:

- 1.** Conèixer les situacions en què s'observa discrepància entre la realitat extraregstral i el Registre de la Propietat: falta d'immatriculació, doble immatriculació, excés de cabuda, represa del tracte, extinció extraregstral de càrregues que tanmateix continuen inscrites.
- 2.** Familiaritzar-se amb els mitjans o formes pels quals s'aconsegueix la concordança o exactitud entre la realitat extraregstral i el Registre de la Propietat.
- 3.** Aprendre els requisits de cada un d'aquests mitjans de concordança.

1. La immatriculació. Mitjans immatriculadors

La immatriculació és l'accés al Registre, per primera vegada, de finques que no han estat mai inscrites.

Aquesta matèria ha estat objecte d'una profunda reforma per la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, que, entre altres novetats, va ampliar els mitjans immatriculadors als següents:

- L'expedient de domini, regulat a l'article 203 LH.
- Els procediments regulats a l'article 204 LH.
- El doble títol conforme a l'article 205 LH.
- El certificat de l'article 206 LH.

Aquesta Llei també va desjudicialitzar els procediments, que es tramiten davant notari sense necessitat d'acudir a la via judicial excepte en cas de contesa.

1.1. El títol públic d'adquisició

El títol públic adquisitiu, com a mitjà immatriculador, es regula a l'article 205 LH, que es complementa amb els articles 298-302 RH.

Segons l'article 205 LH:

“Seran inscribibles, sense necessitat de la prèvia inscripció i sempre que no estiguessin inscrits els mateixos drets a favor d'una altra persona, els títols públics translatius atorgats per persones que acreditin haver adquirit la propietat de la finca almenys un any abans d'aquest atorgament també mitjançant títol públic, sempre que existeixi identitat en la descripció de la finca continguda en tots dos títols segons el parer del Registrador i, en tot cas, en la descripció continguda en el títol immatriculador i la certificació cadastral descriptiva i gràfica que necessàriament ha de ser aportada a aquest efecte.

El Registrador haurà de verificar la falta de prèvia inscripció de la finca a favor de cap persona i no haurà de tenir dubtes fundats sobre la coincidència total o parcial de la finca la immatriculació de la qual es pretén amb una altra o unes altres que haguessin estat prèviament immatriculades.

Si el Registrador tingués dubtes fundats sobre la coincidència total o parcial de la finca la immatriculació de la qual es pretén amb una altra o unes altres de domini públic que no estiguin immatriculades però que apareguin recollides en la informació territorial associada facilitada per les Administracions Públiques, notificarà tal circumstància a l'entitat o òrgan competent, acompanyant la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca que es pretén immatricular amb la finalitat que, per aquesta entitat, es remeti l'informe corresponent, dins del termini d'un mes a explicar des de l'endemà de la recepció de la notificació.

Si l'Administració manifestés la seva oposició a la immatriculació o, no remetent el seu informe dins del termini, el Registrador conservés dubtes sobre l'existència d'una possible invasió del domini públic, denegarà la immatriculació pretesa.

En cas de qualificació positiva pel Registrador, aquest procedirà a estendre la inscripció del dret de domini, notificarà la immatriculació realitzada, en la forma previnguda regla-

mentàriament, al posseïdor de fet, als titulars de càrregues, drets o accions que puguin gravar la finca i fossin coneguts, als propietaris de les finques registrals i cadastrals confrontants als domicilis que constin en el Registre i, en cas de ser diferents, en qualssevol altres que resultin dels documents aportats, així com a l'Ajuntament en què estigui situada la finca. Així mateix ordenarà la publicació de l'edicta i utilitzarà el servei en línia per a creació d'alertes específiques al fet que refereix la regla setena de l'apartat 1 de l'article 203."

La reforma duta a terme per la Llei 13/2015 no va reformar els articles 298-302 RH, sinó exclusivament la Llei Hipotecària. Per això, els preceptes contemplats en el RH han d'entendre's tàcitament derogats quan contravinguin el que es disposa en la nova redacció legal (Disposició Derogatòria única de la Llei 13/2015). Un dels preceptes la vigència dels quals ha suscitat dubtes en la doctrina ha estat l'article 298.1 RH, plantejant-se el dubte sobre l'admissibilitat de les actes. La DGRN ha confirmat la seva vigència, per la qual cosa s'admet l'acta complementària al títol públic amb finalitat immatriculadora.

Conforme a l'article 205 LH, els requisits per poder inscriure un títol públic translatiu són els següents:

- Que no s'hagi inscrit prèviament.
- Que hi hagi un títol públic translatiu.
- Que sigui atorgat per persones que acreditin haver adquirit la propietat de la finca almenys un any abans d'aquest atorgament també mitjançant títol públic.
- Que hi hagi identitat en la descripció de la finca continguda en tots dos títols segons el parer del Registrador.
- Que s'aporti certificació cadastral descriptiva i gràfica.

Els principals efectes de la inscripció són els següents:

1) **Immatriculant:** L'immatriculant no queda protegit per la fe pública registral, ja que el seu dret no deriva d'un altre anteriorment inscrit, com exigeix l'article 34 LH.

2) **Tercers:** Actualment, l'article 207 LH diu que, si la immatriculació de la finca s'hagués practicat conformement a l'establert en els números 1r, 2n, 3r i 4t de l'article 204, l'article 205 i l'article 206, els efectes protectors dispensats per l'article 34 LH no es produiran fins a transcorreguts dos anys des de la seva data. Per tant, se suspenen els efectes protectors de l'article 34 LH respecte de tercers adquirents de l'immatriculant o els seus causahavents però, transcorreguts aquests dos anys, sí que operaran tals efectes.

1.2. L'expedient de domini

L'expedient de domini és el procediment mitjançant el qual el notari proveeix el propietari d'una finca d'un títol supletori per a la delimitació, la immatriculació, la rectificació de descripció, superfície o fites de finques inscrites, la

represa del tracte successiu interromput i la sostracció de la doble o múltiple immatriculació. Per tant, aquest expedient pot complir alguna de les finalitats següents:

- L'expedient de delimitació de finques inscrites (article 200 LH)
- La rectificació de descripció, superfície o fites de finques inscrites (article 201 LH)
- La immatriculació de finques (article 203 LH)
- La represa del tracte interromput (article 208 LH)
- L'esmena de la doble o múltiple immatriculació d'una mateixa finca o d'una part d'aquesta (article 209 LH)

La tramitació d'aquest expedient es regula amb detall a l'article 203 LH, destacant que aquest expedient es tramita actualment davant notari.

1.3. La certificació de domini

Segons l'article 206 LH:

“Les Administracions Públiques i les entitats de Dret públic amb personalitat jurídica pròpia vinculades o dependents de qualsevol d'aquelles podran immatricular els béns de la seva titularitat, mitjançant l'aportació del seu títol escrit de domini, quan disposin d'aquest, juntament amb certificació administrativa lliurada, previ informe favorable dels seus serveis jurídics, pel funcionari al càrrec del qual es trobi l'administració dels mateixos, acreditativa de l'acte, negoci o manera de la seva adquisició i data de l'acord de l'òrgan competent per a la seva inclusió en l'inventari corresponent o, cas de no existir, data de l'acord d'aprovació de l'última actualització de l'inventari de la qual resulti la inclusió de l'immoble objecte de la certificació amb indicació de la referència o indicador que tingui assignat en el mateix, així com de la seva descripció, naturalesa patrimonial o demanial i la seva destinació en el primer cas o la seva eventual afectació, adscripció o reserva, en el segon”.

2. La doble immatriculació

Es denomina doble immatriculació al fet que una mateixa finca, completament o en part, consti immatriculada dues o més vegades en fulls, folis o registres particulars diferents d'un mateix Ajuntament o Secció del propi Registre.

Aquesta matèria es regula en l'actualitat a l'article 209 LH, reformat per la Llei 13/2015, dins del Títol VI (De la concordança entre el Registre i la realitat jurídica), com un procediment registral, seguit davant el Registrador competent, de jurisdicció voluntària, des d'una perspectiva registral d'eliminació de la irregularitat dels Llibres. Aquest article estableix diverses regles:

- a) Si el Registrador, una vegada realitzades les recerques pertinents, apreciés la possibilitat de doble immatriculació, total o parcial, notificarà tal circumstància als titulars dels drets inscrits en cadascuna de les finques registrals o als seus causahavents, si fossin coneguts, deixant constància d'això mitjançant nota al marge de l'última inscripció de domini estesa en el foli de cadascun dels historials coincidents.
- b) Quan el domini sobre la finca aparegui inscrit en els diferents folis registrals en favor d'una mateixa persona, si els mateixos estiguessin lliures de càrregues o anessin aquestes exactament les mateixes i estiguessin inscrites seguint el mateix ordre, de manera que no puguin produir-se perjudicis per a tercers, la contradicció se salvarà amb el consentiment dels interessats, practicant al final de l'historial registral més recent un assentament de tancament o cancel·lació del mateix, fent referència a aquest fet, mitjançant l'oportuna nota al marge en l'historial més antic.
- c) Si fossin diferents els titulars del domini o de les càrregues inscrites o sent coincidents no guardessin idèntic ordre, el Registrador convocarà els interessats a fi d'aconseguir l'acord que determini les titularitats que han de recaure sobre la finca i la prelación registral entre elles.
- d) Si tots compareguessin i unànimement convinguessin les rectificacions que, al seu judici, hagin de realitzar-se, el Registrador, sempre que estimés legalment procedents les operacions així convingudes, farà constar documentalment l'acord, que signarà amb els interessats, i procedirà a cancel·lar l'historial de la finca registral més moderna i, si escau, rectificar la més antiga, en la forma acordada.

e) Si algun dels interessats no comparegués o, compareixent, formulés oposició en qualsevol fase de la tramitació, el Registrador donarà per conclòs l'expedient, deixant constància documental d'aquest extrem i també per nota al marge de l'última inscripció de domini practicada en cadascun dels folis reals coincidents.

En aquest cas, el promotor de l'expedient podrà interposar demanda en judici declaratiu contra els qui no haguessin comparegut o haguessin formulat oposició davant el Jutge de primera instància corresponent al lloc en què radiqui la finca.

3. Els excessos de cabuda

La Llei 13/ 2015 va donar una nova redacció als articles 9 i 201 LH. L'article 9 enumera les circumstàncies de la finca que han de constar en la inscripció, entre les quals es troba la seva representació gràfica cadastral o georeferenciada.

La finca, no obstant això, pot constar immatriculada en el Registre amb una extensió diferent de la real. S'ocupa d'aquest supòsit el nou article 201 LH, segons el qual l'expedient per rectificar la descripció, la superfície o les fites de qualsevol finca registral es tramitarà seguint les regles de l'article 203, amb les particularitats següents: l'expedient podrà promoure'l el titular registral de la totalitat o d'una quota indivisa en el domini, o de qualsevol dret real, havent de:

- Aportar al notari la descripció registral i l'actualitzada, assegurant sota la seva responsabilitat que les diferències entre ambdues obeeixen exclusivament a errors descriptius del Registre i no a la celebració de negocis no inscrits.
- Expressar les dades que disposi sobre la identitat i el domicili dels titulars del domini i altres drets reals sobre la pròpia finca i sobre les confrontants tant registrals com cadastrals.
- Aportar, en tot cas, la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca o finques objecte de l'expedient. En cas que el promotor manifesti que la representació gràfica cadastral no coincideix amb la rectificació sol·licitada, haurà d'aportar representació gràfica georeferenciada de la mateixa.

En el cas que s'hagi aportat representació gràfica alternativa, el notari procedirà conforme al que es disposa a l'article 18 del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari (també redactat per la Llei 13/2015): sol·licitarà l'acreditació de la discrepància entre la certificació cadastral i la realitat per qualsevol mitjà admès en dret. Si ho considera acreditat, ho notificarà als titulars de la finca i de les confrontants perquè en el termini de vint dies puguin al·legar el que convingui al seu dret. Si no hi ha oposició, el notari incorporarà la nova descripció de l'immoble en el mateix document públic o en un altre posterior autoritzat a aquest efecte. El notari haurà d'informar-ho a la Direcció general del Cadastre Immobiliari per via telemàtica en el termini de cinc dies.

No podrà tramitar-se aquest expedient per a la rectificació descriptiva d'edificacions, finques o elements integrants de qualsevol edifici en règim de divisió horitzontal o finques resultants d'expedient administratiu de reorganització de la propietat, expropiació o partió. En tals casos, serà necessària la rectificació del títol original o la prèvia tramitació del procediment administratiu corresponent. I tampoc quan encobris un negoci translatiu o operacions

de modificació d'entitat hipotecària, en aquest cas el Registrador procedirà a suspendre la inscripció sol·licitada motivant les raons en què fonamenti tals dubtes.

No serà necessari aquest procediment quan es tracti d'alteració de la seva qualificació o classificació, destinació, característiques físiques diferents de la superfície o les fites, o les dades que permetin la seva adequada localització o identificació, tals com el nom pel qual fos coneguda la finca o el nom o la denominació del carrer, lloc o indret en què es trobi, sempre que, en tots els casos, la modificació s'acrediti de manera suficient, en la forma que es determini reglamentàriament.

Tampoc serà necessari tramitar l'expedient de rectificació per a la constatació de diferències de cabuda de la finca inscrita en els supòsits següents:

a) Quan les diferències de cabuda no excedeixin del deu per cent de la inscrita i s'acrediti mitjançant certificació cadastral descriptiva i gràfica, sempre que de les dades descriptives respectives es desprengui la plena coincidència entre la parcel·la objecte del certificat i la finca inscrita.

b) En els supòsits de rectificació de la superfície, quan la diferència al·legada no excedeixi del cinc per cent de la cabuda que consti inscrita.

En tots dos casos serà necessari que el Registrador, en resolució motivada, no tingui dubtes sobre la realitat de la modificació sol·licitada, fundats en la prèvia comprovació, amb exactitud, de la cabuda inscrita, en la reiteració de rectificacions sobre la mateixa o en el fet de procedir la finca d'actes de modificació d'entitats hipotecàries, com la segregació, la divisió o l'agregació, en els quals s'hagi determinat amb exactitud la seva superfície.

Realitzada l'operació registral, el Registrador la notificarà als titulars registrals de les finques confrontants.

4. La represa del tracte

En el sistema espanyol, en el qual la inscripció no és constitutiva i té en general caràcter voluntari, la interrupció del tracte successiu és un fenomen relativament freqüent.

Assenyala l'apartat primer de l'article 208 LH, en la redacció donada per la Llei 13/2015, que:

“No s'entendrà produïda la interrupció del tracte successiu quan la persona a favor de la qual hagués de practicar-se la inscripció hagi adquirit el seu dret directament del titular registral o els seus hereus. En aquest cas, la inscripció únicament podrà practicar-se mitjançant la presentació del document en què s'hagués formalitzat l'adquisició, declaració o constitució del dret, objecte de la inscripció sol·licitada”.

Per tant, en principi, com ja havien recollit nombroses resolucions de la DGRN, aquesta discordança hauria de ser corregida portant al Registre els títols justificatius de les transmissions intermèdies fins a arribar a l'actual titular extraregstral.

L'article 208 LH recull el cas d'adquirents directes del titular registral o els seus hereus, podent entendre's que existeix interrupció del tracte en la resta dels supòsits. Cal esmentar, no obstant això, que en supòsits d'excessiva dificultat per reprendre el tracte successiu interromput per la via de la titulació ordinària pot acudir-se a l'expedient de domini de represa de tracte, que permeti al propietari acudir a l'expedient de domini no només en el cas de mancar de títol escrit de domini, sinó també en el cas que, àdhuc tenint-lo, no pugui inscriure's per qualsevol causa.

Les dificultats que pot plantejar aquesta solució fan que la LH arbitri una sèrie de mitjans que permeten reprendre el tracte interromput:

1) El judici declaratiu ordinari. Quant a l'eficàcia d'una sentència declarativa per reprendre el tracte, la RDGRN de 2 de setembre de 2011 ha assenyalat que: “Tot i que la demanda s'hagi dirigit contra el titular registral, la sentència dictada en procediment declaratiu només valdria per reprendre el tracte en el supòsit en què apareguessin com a demandats els titulars registrals, qui d'ells van adquirir i tots els titulars intermedis fins a enllaçar amb la titularitat del demandant, i en què es demanés la declaració de la realitat, vàlidesa i eficàcia de tots aquests títols translatius intermedis”.

2) El procediment judicial de rectificació de la inexactitud registral de l'art. 40 a) LH.

3) En els procediments urbanístics, l'art. 9 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, permet la represa del tracte quan alguna de les finques incloses en la unitat d'execució consti inscrita a favor de persona diferent d'aquella que justifiqui en l'expedient millor dret de propietat mitjançant un procediment específic.

4) L'article 206.4 LH disposa que: "Juntament al procediment registral ordinari, quan es tracti de finques propietat d'alguna de les entitats referides a l'apartat 1, podrà obtenir-se la represa del tracte successiu interromput a través de certificació administrativa, expedida amb els requisits assenyalats en el present article, que posi fi al procediment regulat a l'apartat 3 de l'article 37 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques".

5) L'apartat 7 de l'article 198 LH recull, dins dels procediments per aconseguir la concordança entre el Registre de la Propietat i la realitat física i jurídica extraregstral, "l'expedient de represa del tracte successiu interromput", desenvolupat a l'esmentat article 208 LH, que en la seva tramitació es remet a l'article 203 LH.

5. L'alliberament de càrregues

L'alliberament de càrregues és un procediment que té per objecte aconseguir la concordança entre el Registre i la realitat jurídica mitjançant la cancel·lació dels assentaments de càrregues o gravàmens extingits per prescripció, caducitat o no ús, sempre que amb posterioritat a l'últim assentament hagi transcorregut el temps necessari per produir-la.

L'expedient d'alliberament de càrregues i gravàmens es configura com un procediment de jurisdicció voluntària de caràcter registral.

El procediment per a l'alliberament de càrregues es troba regulat al primer apartat de l'article 210 LH:

- Serà competent el Registrador de la Propietat del districte en què radiqui la finca o la major part de la seva superfície, en els casos en què la finca pertanyi a dos o més districtes.
- El procediment s'iniciarà mitjançant sol·licitud del titular registral del dret gravat o de qualsevol d'aquests, si fossin diversos, en el qual el sol·licitant identificarà la finca i el dret o gravamen l'extinció del qual s'al·lega i els seus titulars registrals, i declararà expressament, sota la seva responsabilitat, haver transcorregut el termini de prescripció, caducitat o no ús previnut en la llei per a l'extinció del mateix dret, així com la falta d'interrupció o suspensió d'aquest termini.
- Presentat l'escrit, el Registrador citarà personalment els titulars registrals de les càrregues l'extinció de les quals se sol·licita o als seus causahavents, si fossin coneguts, en la forma previnguda en la Llei.
- En el termini de quinze dies des de la notificació o, mancant la mateixa, des de la publicació de l'edicta corresponent al Butlletí Oficial de l'Estat, podrà comparèixer el titular registral de la càrrega o gravamen, oposant-se a la petició. Podran igualment formular oposició els causahavents del titular registral, sempre que al temps de la mateixa presentin el seu títol d'adquisició, obtenint la inscripció del mateix dins del termini de vigència de l'assentament de presentació corresponent. Si els citats compareguessin i consentissin les cancel·lacions sol·licitades, es practicaran les mateixes, si fossin procedents.
- Si algun dels interessats no comparegués o, compareixent, formulés oposició en qualsevol fase de la tramitació, dictarà el Registrador resolució que posi fi a l'expedient, deixant constància documental d'aquest extrem mitjançant acta, quedant a les parts reservada l'acció que procedeixi, perquè pels Tribunals es decideixi sobre l'extinció i cancel·lació de la càrrega o gravamen en el procediment corresponent.

- Fora dels supòsits d'oposició, enfront de la denegació de la sol·licitud del promotor per part del Registrador, podran els interessats interposar els recursos previstos en la Llei per a la qualificació negativa.
- S'aplicaran, qualsevol que sigui el procediment iniciat, les normes previnudes en la Llei Hipotecària per a la pròrroga de l'assentament de presentació.
- En tots els altres supòsits, sempre que s'iniciï judici declaratiu ordinari relatiu al domini o qualsevol altre dret inscriptible, relatiu a la mateixa finca, es donarà immediatament per finalitzat l'expedient.
- No obstant allò disposat als apartats anteriors, podran cancel·lar-se directament, a instàncies de qualsevol interessat i sense necessitat de tramitació de l'expedient, les inscripcions relatives a drets d'opció, retractes convencionals i qualssevol altres drets o facultats de configuració jurídica, quan hagin transcorregut cinc anys des del dia en què va vèncer el termini en què, segons el Registre, van poder exercitar-se, sempre que no consti anotació preventiva de demanda o un altre assentament que indiqui haver-se exercitat el dret, modificat el títol o formulat reclamació judicial sobre el seu compliment.

Les inscripcions d'hipoteques, condicions resolutòries i qualssevol altres formes de garantia amb efectes reals, quan no consti en el Registre la data en què va haver de produir-se el pagament íntegre de l'obligació garantida, podran igualment cancel·lar-se a instàncies de qualsevol interessat quan hagin transcorregut vint anys des de la data de l'últim assentament en què consti la reclamació de l'obligació garantida o, en defecte d'això, quaranta anys des de l'últim assentament relatiu a la titularitat de la pròpia garantia.

De la mateixa manera, a instàncies de persona amb interès legítim, els assentaments relatius a censos, fòrums i altres gravàmens de naturalesa anàloga, establerts per temps indefinit, podran ser cancel·lats quan hagin transcorregut seixanta anys des de l'extensió de l'últim assentament relatiu als mateixos.

Per a la cancel·lació d'un assentament relatiu a una concessió administrativa inscrita registralment, serà suficient amb la presentació al Registre de la Propietat de certificació expedida per l'Administració Pública titular de l'immoble en la qual s'acrediti l'extinció d'aquesta concessió.

Activitats

1. Busqueu les resolucions esmentades al llarg del mòdul i llegiu-ne els fonaments de dret: R. 12.05.2008, en el BOE 05.06.2008; R 17.03.2009, en el BOE 11.04.2009; R 20.11.2008, en el BOE 18.12.2008; R 04.06.2009, en el BOE 27.06.2009.
2. Feu un esquema dels sistemes de coordinació del Registre amb la realitat extraregstral i els requisits de cada un.

Exercicis d'autoavaluació

1. Assenyaleu les classes de títols públics immatriculadors i els supòsits a què responen.
2. Com es coordina la immatriculació en el Registre de la Propietat amb el cadastre?
3. Conforme l'article 207 LH, quan se suspèn la protecció de l'article 34 LH?
4. Definiu la doble immatriculació.
5. Enumereu els principals mitjans de represa del tracte.
6. Quants anys han de transcórrer des del venciment de l'obligació perquè el titular sol·liciti la cancel·lació per caducitat de la hipoteca? I de la condició resolutòria?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. El títol públic d'adquisició quan s'acredita fefaentment el títol adquisitiu del transmissor, i el títol públic d'adquisició complementat mitjançant una acta de notorietat.
2. Per a la immatriculació s'ha d'aportar un certificat cadastral exactament coincident amb la descripció de la finca.
3. Si la immatriculació de la finca s'hagués practicat conforme a allò establert en els números 1e, 2n, 3r i 4t de l'article 204, l'article 205 i l'article 206 LH, els efectes protectors dispensats per l'article 34 LH no es produiran fins a transcorreguts dos anys des de la seva data. Aquesta limitació es farà constar expressament a l'acta d'inscripció i a tota forma de publicitat registral durant la vigència d'aquesta limitació.
4. Es denomina doble immatriculació al fet que una mateixa finca, completament o en part, consti immatriculada dues o més vegades en fulls, folis, o registres particulars diferents d'un mateix Ajuntament o Secció del propi Registre.
 5. a) El judici declaratiu ordinari.
 - b) El procediment judicial de rectificació de la inexactitud registral de l'article 40 a) LH.
 - c) Els procediments urbanístics.
 - d) La certificació administrativa regulada a l'article 206 LH.
 - e) L'expedient de l'article 208 LH.
6. 20 anys des de la data de l'últim assentament en què consti la reclamació de l'obligació garantida o, en defecte d'això, 40 anys des de l'últim assentament relatiu a la titularitat de la pròpia garantia.