
Concordancia del Registro con la realidad

PID_00265036

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 2 horas





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propiedad. Licenciado en Humanidades por la UOC. Notario

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propiedad de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisión de este recurso de aprendizaje UOC ha sido coordinada por la profesora: Marian Gili Saldaña (2019)

Tercera edición: septiembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Todos los derechos reservados
© de esta edición, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realización editorial: FUOC

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño general y la cubierta, puede ser copiada, reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea este eléctrico, químico, mecánico, óptico, grabación, fotocopia, o cualquier otro, sin la previa autorización escrita de los titulares de los derechos.

Índice

Introducción.....	5
Objetivos.....	7
1. La inmatriculación. Medios inmatriculadores.....	9
1.1. El título público de adquisición	9
1.2. El expediente de dominio	10
1.3. La certificación de dominio	11
2. La doble inmatriculación.....	12
3. Los excesos de cabida.....	14
4. La reanudación del tracto.....	16
5. La liberación de cargas.....	18
Actividades.....	21
Ejercicios de autoevaluación.....	21
Solucionario.....	22

Introducción

Como la inscripción en el Registro de la Propiedad no es constitutiva, los derechos reales no se constituyen, transmiten, modifican y extinguen por su inscripción, sino al margen de ésta, en lo que se llama *realidad extrarregistral*; siempre que en ésta se produce una modificación, y hasta que esa modificación se inscribe, surge una **discordancia entre el Registro y la realidad**. Pero los importantes efectos de la inscripción impulsan al legislador a procurar que esa discordancia sea lo más pasajera posible, para que la presunción de exactitud del Registro conduzca por lo general a una exactitud también real o civil. Es la llamada concordancia del Registro con la realidad.

El artículo 198 LH, contemplando las causas de inexactitud, previene también sus **remedios**:

“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.”

Objetivos

En este módulo didáctico encontraréis los contenidos y herramientas procedimentales indispensables para alcanzar los objetivos siguientes:

- 1.** Conocer las situaciones en las que se observa discrepancia entre la realidad extrarregistral y el Registro de la Propiedad: falta de inmatriculación, doble inmatriculación, exceso de cabida, reanudación del tracto, extinción extrarregistral de cargas que siguen sin embargo inscritas.
- 2.** Familiarizarse con los medios o formas por los que se logra la concordancia o exactitud entre la realidad extrarregistral y el Registro de la Propiedad.
- 3.** Aprender los requisitos de cada uno de estos medios de concordancia.

1. La inmatriculación. Medios inmatriculadores

La inmatriculación es el **acceso al Registro, por primera vez**, de fincas que no han estado nunca inscritas.

Esta materia ha sido objeto de una profunda reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que, entre otras novedades, amplió los medios inmatriculadores a los siguientes:

- El expediente de dominio, regulado en el artículo 203 LH.
- Los procedimientos regulados en el artículo 204 LH.
- El doble título conforme al artículo 205 LH.
- El certificado del artículo 206 LH.

Esta ley también desjudicializó los procedimientos, que se tramitan ante notario sin necesidad de acudir a la vía judicial salvo en caso de contienda.

1.1. El título público de adquisición

El título público adquisitivo, como medio inmatriculador, se regula en el artículo 205 LH, que se complementa con los artículos 298-302 RH.

Según el **artículo 205 LH**:

“Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la 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 a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, este procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida

reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.”

La reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015 no reformó los artículos 298-302 RH, sino exclusivamente la Ley Hipotecaria. Por ello, los preceptos contemplados en el RH deben entenderse tácitamente derogados en cuanto contravengan lo dispuesto en la nueva redacción legal (disposición derogatoria única de la Ley 13/2015). Uno de los preceptos cuya vigencia ha suscitado dudas en la doctrina ha sido el artículo 298.1 RH, planteándose la duda sobre la admisibilidad de las actas. La DGRN ha confirmado su vigencia, por lo que se admite el acta complementaria al título público con finalidad inmatriculadora.

Conforme al artículo 205 LH, los requisitos para poder inscribir un título público traslativo son los siguientes:

- Que no se haya inscrito previamente.
- Que haya un título público traslativo.
- Que sea otorgado por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público.
- Que haya identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del registrador.
- Que se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica.

Los principales efectos de la inscripción son los siguientes:

1) **Inmatriculante:** el inmatriculante no queda protegido por la fe pública registral, pues su derecho no deriva de otro anteriormente inscrito, como exige el artículo 34 LH.

2) **Terceros:** actualmente, el artículo 207 LH dice que, si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1. , 2. , 3. y 4. del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 LH no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Por tanto, se suspenden los efectos protectores del artículo 34 LH respecto de terceros adquirentes del inmatriculante o sus causahabientes pero, transcurridos esos dos años, sí operarán tales efectos.

1.2. El expediente de dominio

El expediente de dominio es el 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. Por tanto, este expediente puede cumplir alguna de las siguientes finalidades:

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

La tramitación de este expediente se regula con detalle en el artículo 203 LH, destacando que dicho expediente se tramita actualmente ante notario.

1.3. La certificación de dominio

Según el artículo 206 LH:

“1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquellas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo”.

2. La doble inmatriculación

Se denomina doble inmatriculación al hecho de que una misma finca, por entero o en parte, conste inmatriculada dos o más veces en hojas, folios o registros particulares diferentes de un mismo Ayuntamiento o sección del propio Registro.

Esta materia se regula en la actualidad en el artículo 209 LH, reformado por la Ley 13/2015, dentro del título VI (De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica), como un procedimiento registral, seguido ante el registrador competente, de jurisdicción voluntaria, desde una perspectiva registral de eliminación de la irregularidad de los libros. Este artículo establece varias reglas.

a) Si el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes, apreciara la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

b) Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si estos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación de este, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

c) Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

d) Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

e) Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

3. Los excesos de cabida

La Ley 13/ 2015 dio nueva redacción a los artículos 9 y 201 LH. El artículo 9 enumera las circunstancias de la finca que deben constar en la inscripción, entre las que se encuentra su representación gráfica catastral o georreferenciada.

La finca, no obstante, puede constar inmatriculada en el Registro con una extensión distinta de la real. Se ocupa de este supuesto el nuevo artículo 201 LH, según el cual el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas del artículo 203, con las siguientes particularidades: el expediente podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, debiendo:

- Aportar al notario la descripción registral y la actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios no inscritos.
- Expresar los datos de los que disponga sobre la identidad y el domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales.
- Aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. En caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de esta.

En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el notario procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (también redactado por la Ley 13/ 2015): solicitará la acreditación de la discrepancia entre la certificación catastral y la realidad por cualquier medio admitido en derecho. Si lo considera acreditado, lo notificará a los titulares de la finca y de las colindantes para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que convenga a su derecho. Si no hay oposición, el notario incorporará la nueva descripción del inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto. El notario deberá informarlo a la Dirección General del Catastro Inmobiliario por vía telemática en el plazo de cinco días.

No podrá tramitarse este expediente para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Y tampoco cuando encubriese un

negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, en cuyo caso el registrador procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en las que funde tales dudas.

No será necesario este procedimiento cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en el que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita en los siguientes supuestos:

- a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.
- b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre esta o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.

Realizada la operación registral, el registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

4. La reanudación del tracto

En el sistema español, en el que la inscripción no es constitutiva y tiene por lo general carácter voluntario, la interrupción del tracto sucesivo es un fenómeno relativamente frecuente.

Señala el apartado primero del artículo 208 LH, en la redacción dada por la Ley 13/2015, que: “No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada”.

Por tanto, en principio, como ya habían recogido numerosas resoluciones de la DGRN, esta discordancia debería ser corregida llevando al Registro los títulos justificativos de las transmisiones intermedias hasta llegar al actual titular extrarregistral.

El artículo 208 LH recoge el caso de adquirentes directos del titular registral o sus herederos, pudiendo entenderse que existe interrupción del tracto en el resto de los supuestos. Hay que mencionar, no obstante, que en **supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por la vía de la titulación ordinaria** puede acudir al expediente de dominio de reanudación de tracto, que permita al propietario acudir al expediente de dominio no solo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pueda inscribirse por cualquier causa.

Las dificultades que puede plantear esta solución hacen que la LH arbitre una serie de medios que permiten reanudar el tracto interrumpido:

1) El juicio declarativo ordinario. En cuanto a la eficacia de una sentencia declarativa para reanudar el tracto, la RDGRN de 2 de septiembre de 2011 ha señalado que: “Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo solo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios”.

2) El procedimiento judicial de rectificación de la inexactitud registral del art. 40 a) LH.

3) En los procedimientos urbanísticos, el art. 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, permite la reanudación del tracto cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución conste inscrita a favor de persona distinta de aquella que justifique en el expediente mejor derecho de propiedad mediante un procedimiento específico.

4) El artículo 206.4 LH dispone que: “Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas”.

5) El apartado 7 del artículo 198 LH recoge, dentro de los procedimientos para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, el “expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido”, desarrollado en el mencionado artículo 208 LH, que en su tramitación se remite al artículo 203 LH.

5. La liberación de cargas

La liberación de cargas es un procedimiento que tiene por objeto lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica mediante la cancelación de los asientos de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso, siempre que con posterioridad al último asiento haya transcurrido el tiempo necesario para producirla.

El expediente de liberación de cargas y gravámenes se configura como un procedimiento de jurisdicción voluntaria de carácter registral.

El procedimiento para la liberación de cargas se encuentra regulado en el primer apartado del artículo 210 LH:

- Será competente el registrador de la propiedad del distrito en el que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en los que la finca pertenezca a dos o más distritos.
- El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.
- Presentado el escrito, el registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en la ley.
- En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de esta, desde la publicación del edicto correspondiente en el Boletín Oficial del Estado, podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de esta presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente. Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, si fueran procedentes.
- Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.
- Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del registrador, podrán los interesados interponer

los recursos previstos en la ley para la calificación negativa. Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

- En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.
- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en el que venció el término en el que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

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

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a estos.

Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión.

Actividades

1. Buscad las resoluciones citadas a lo largo del módulo y leed sus fundamentos de derecho: R. 12.05.2008, en BOE 05.06.2008; R. 17.03.2009, en BOE 11.04.2009; R. 20.11.2008, en BOE 18.12.2008; R. 04.06.2009, en BOE 27.06.2009.

2. Haced un esquema de los sistemas de coordinación del Registro con la realidad extrarregistral y los requisitos de cada uno.

Ejercicios de autoevaluación

1. Señalad las clases de títulos públicos inmatriculadores y los supuestos a los que responde.

2. ¿Cómo se coordina la inmatriculación en el Registro de la Propiedad con el catastro?

3. Conforme el artículo 207 LH, ¿cuándo se suspende la protección del artículo 34 LH?

4. Definid la doble inmatriculación.

5. Enumerad los principales medios de reanudación del tracto.

6. ¿Cuántos años deben transcurrir desde el vencimiento de la obligación para que el titular solicite la cancelación por caducidad de la hipoteca? ¿Y de la condición resolutoria?

Solucionario

Ejercicios de autoevaluación

1. El título público de adquisición cuando se acredita fehacientemente el título adquisitivo del transmitente; y el título público de adquisición complementado por acta de notoriedad.
2. Para la inmatriculación deberá aportarse certificación catastral exactamente coincidente con la descripción de la finca.
3. Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206 LH, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 LH no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.
4. Se denomina doble inmatriculación al hecho de que una misma finca, por entero o en parte, conste inmatriculada dos o más veces en hojas, folios o registros particulares diferentes de un mismo Ayuntamiento o sección del propio Registro.
5. 1) El juicio declarativo ordinario.
2) El procedimiento judicial de rectificación de la inexactitud registral del artículo 40 a) LH.
3) Los procedimientos urbanísticos.
4) La certificación administrativa regulada en el artículo 206 LH.
5) El expediente del artículo 208 LH.
6. 20 años desde la fecha del último asiento en el que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.