



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**LOS EFECTOS DE LA  
INMATRICULACIÓN Y EL  
ARTÍCULO 205 DE LA LEY  
HIPOTECARIA**

Autor: Elena Aller García  
5º E5  
Área de Derecho Civil  
Tutor: Rosa de Couto Gálvez

Madrid  
Abril 2020

## **RESUMEN Y PALABRAS CLAVE:**

**Resumen:** Con el objetivo de dotar de mayor seguridad al tráfico inmobiliario, la Ley 13/2015 ha modificado sustancialmente el procedimiento inmatriculador por doble título del artículo 205 LH. En el plano formal, el nuevo artículo 205 LH exige que los dos títulos presentados en el Registro de la Propiedad sean públicos. En el plano temporal, debe existir al menos un año de diferencia entre ellos. Asimismo, la reforma ha profundizado en la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. Ello ha supuesto la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica como documento indispensable en el proceso inmatriculador. Como consecuencia, el Registro de la Propiedad ha adquirido valor añadido, ya que el principio de legitimación registral ahora ampara también a los datos de hecho de las fincas inscritas.

**Palabras clave:** Ley 13/2015. Inmatriculación por doble título público. Artículo 205 LH. Artículo 207 LH. Registro de la Propiedad. Catastro. Coordinación.

**Abstract:** With the purpose of reaching greater real estate safety, the Law 13/2015 has substantially modified the procedure of registration of property by double public title. At the formal level, the article 205 LH now requires that both titles are public in nature. At the temporal level, both titles shall be separated by one-year difference. In addition, the reform has made further progress in the historically desired coordination between the Property Rights Registry and the Cadastre. In the registration process, such amendment has introduced the necessity to incorporate a cadastral certificate which must be both graphic and descriptive. Accordingly, the Property Rights Registry has gained added value, as the principle of legitimation now also covers the estate's spatial data.

**Key Words:** Law 13/2015. Registration of property by double public title. Article 205 LH. Article 207 LH. Property Rights Registry. Cadastre. Coordination.

## ÍNDICE:

1.	Inmatriculación, Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario:.....	5
2.	La inmatriculación: .....	9
2.1.	Definición de inmatriculación: .....	10
2.1.1.	Elementos de la definición: .....	11
2.2.	Los procedimientos de inmatriculación: .....	13
3.	La inmatriculación por doble título del artículo 205 LH: .....	15
3.1.	Los antecedentes de la inmatriculación por título público. Evolución histórica:.....	15
3.2.	La reforma por la Ley 13/2015:.....	19
3.3.	Requisitos para la inmatriculación por doble título .....	21
3.3.1.	El requisito de la falta de previa inscripción de la finca: .....	21
3.3.2.	Los dos títulos han de ser títulos públicos: .....	23
3.3.2.1.	La naturaleza traslativa del título público inmatriculador: .....	25
3.3.2.2.	La naturaleza adquisitiva del título público anterior: .....	26
3.3.2.3.	El acta notarial de notoriedad: .....	27
3.3.2.4.	La diferencia de antigüedad de un año entre ellos: .....	31
3.3.2.5.	Que no sea un título elaborado <i>ad hoc</i> : .....	33
3.3.3.	El requisito de la identidad de descripciones: .....	35
3.3.3.1.	La identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos:.....	36
3.3.3.2.	La identidad entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica:.....	37
3.4.	El procedimiento de inmatriculación por doble título público: .....	39
3.4.1.	La calificación registral:.....	40
3.4.2.	La inscripción del dominio: .....	41
3.4.3.	Las notificaciones: .....	42
3.4.4.	La publicación de edictos:.....	44
3.5.	Efectos de la inmatriculación conforme al artículo 205 LH: .....	44
3.5.1.	Monismo y dualismo hipotecario:.....	45
3.5.2.	El tercero hipotecario y el artículo 207 LH:.....	46
3.5.3.	Otros efectos: .....	49
4.	Conclusiones y análisis crítico:.....	50
	Referencias: .....	52
	Bibliografía: .....	56

## **LISTADO DE ABREVIATURAS**

Boletín Oficial del Estado	BOE
Código Civil	CC
Dirección General del Catastro	DGC
Dirección General de los Registros y del Notariado	DGRN
Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado	RDGRN
Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado	RRDGRN
Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública	DGSJyFP
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	Ley 13/2015
Ley Hipotecaria	LH
Reglamento Hipotecario	RH
Reglamento Notarial	RN
Sentencia del Tribunal Supremo	STS
Siguientes	ss.

## **1. Inmatriculación, Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario:**

Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario constituyen instituciones distintas y, como tal, atienden a funciones también diferentes. La Ley Hipotecaria de 1861, tomando como antecedente el Registro de Contadurías e Hipotecas, creó el Registro de la Propiedad como un registro de derechos. Su función primordial es dar publicidad y seguridad a la titularidad inmobiliaria de las fincas, fomentando de este modo la agilidad y la seguridad en el tráfico inmobiliario. En España, el Registro se rige por el principio de folio real, de tal modo que finca registral es la unidad básica del sistema y sobre ella operan los principios hipotecarios de fe pública, legitimación, tracto sucesivo y especialidad<sup>1</sup>. Por otra parte, en virtud de la Ley de 23 de marzo de 1906 – y, por tanto, con posterioridad a la regulación hipotecaria – fue creado el Catastro Inmobiliario. Este persigue la representación gráfica y la individualización del terreno con una finalidad eminentemente fiscal, aunque también procura fines auxiliares de carácter económico, administrativo, social y jurídico-civil. Precisamente en este fin auxiliar de carácter jurídico-civil se encuentra el punto de conexión entre ambas instituciones, ya que el Catastro puede suministrar al Registro los datos físicos reales y exactos de la finca, que constituye a su vez la base del sistema registral<sup>2</sup>. En otras palabras, si bien se trata de dos instituciones distintas, son complementarias al recaer ambas sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria.

Ambas instituciones nacieron descoordinadas, circunstancia que se ha tratado de corregir mediante sucesivas reformas legales. Explica GÓMEZ GÁLLIGO que 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 (en adelante, Ley 13/2015) constituye el último y definitivo intento legislativo de coordinar el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario<sup>3</sup>. La transformación digital de nuestra sociedad permite hoy la necesaria coordinación entre ambos, al posibilitar el intercambio bidireccional de

---

<sup>1</sup> PRADO GASCÓ, V.J., “El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2019, núm. 776, p. 3156.

<sup>2</sup> MONTORO RUEDA, R. M., “Sobre el catastro parcelario: su necesidad y funciones en el comercio jurídico y la urgencia de su conexión con el Registro de la Propiedad”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2011, núm. 728, p. 3245.

<sup>3</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, J., “Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro”, *Revista Catastro CT*, n. 84, 2015, p. 13.

información de manera ágil y segura. En este sentido, la propia Exposición de Motivos de la citada Ley indica: “La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones”. Ciertamente, conseguir una perfecta identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad es primordial, toda vez que la finca constituye la unidad básica del sistema registral. Para acreditar la descripción física de los inmuebles, el Registro puede servirse de las modernas técnicas topográficas y cartográficas del Catastro. En concreto, la nueva Ley ha fortalecido el papel de la certificación catastral descriptiva y gráfica<sup>4</sup>, cuya presentación es obligatoria para la práctica de determinadas inscripciones, como la inmatriculación. Con ello, indica PAÑOS PÉREZ, se persiguen varios objetivos: evitar la doble inmatriculación, evitar los excesos de cabida y, más especialmente, conseguir la adecuación entre la realidad física o extrarregistral y la realidad registral<sup>5</sup>.

Esta situación contrasta con la realidad de nuestro país anterior a la reforma. Durante años, las descripciones de las fincas contenidas en el folio real han sido insuficientes para localizar los inmuebles. GINER GARGALLO afirma, en este sentido, que la grandeza de la institución registral como garante de la seguridad del tráfico jurídico no basta “para esconder una de sus mayores deficiencias: la insuficiente definición de los inmuebles”<sup>6</sup>. En esencia, la ausencia de una correcta descripción puede provocar la paradoja de que el Registro de la Propiedad dé publicidad a los derechos reales que recaen sobre un inmueble, pero no sea posible conocer la exacta configuración de este. Esta circunstancia provocó que parte de la jurisprudencia<sup>7</sup> negara la eficacia del principio de legitimación

---

<sup>4</sup> El apartado 1 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario indica que la certificación catastral debe contener, en relación a la finca:

[...] sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia de mercado, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

<sup>5</sup> PAÑOS PÉREZ, A., “El Registro de la Propiedad como sistema de garantía en la era de la *Blockchain*”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2019, núm. 776, p. 2916.

<sup>6</sup> GINER GARGALLO, A., “Comparación entre Catastro y Registro: Camino hacia la convergencia. Proyecto Castellbisbal”, ponencia realizada el 8 de marzo de 2012 en las *Jornadas Virtuales de Bases Gráficas* organizadas por el Centro de Estudios Jurídicos de Castilla dependiente del Decanato autonómico del Colegio de Registradores [www.blogauctoritas.es](http://www.blogauctoritas.es) (citado por PRADO GASCÓ, V.J., *Op. Cit.*, 3174).

<sup>7</sup> *Vid.* SSTs de 6 de febrero de 1947, de 5 de diciembre de 1949, de 13 de mayo de 1959, de 10 de noviembre de 1986 y de 6 de febrero de 1987.

registral (artículo 38 Ley Hipotecaria, en adelante “LH”) respecto a los datos descriptivos de los inmuebles, precisamente debido al riesgo de otorgar eficacia a los datos de hecho de una finca registral imaginaria o imprecisamente descrita<sup>8</sup>. Así lo explica VÁZQUEZ ASENJO<sup>9</sup>:

No es deseable que un inmueble carezca de una descripción geográfica porque así es imposible que su situación en el espacio pueda producir efectos jurídicos. No es deseable que un inmueble tenga una descripción imprecisa porque sus efectos jurídicos serán entonces muy limitados.

Precisamente una de las novedades más importantes de la nueva reforma legal es la extensión de la presunción de legitimación a los datos físicos de la finca (artículo 10.5 LH), gracias a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada al folio real, de acuerdo con la información suministrada por el Catastro y previa calificación registral<sup>10</sup>. De todo ello se deriva que la relevancia de la coordinación entre Catastro y Registro se encuentra en sus efectos. La coordinación dota de mayor seguridad al tráfico jurídico y de valor añadido a la propiedad inmobiliaria puesto que, una vez se ha incorporado la información catastral al folio real, los datos físicos de la finca (ubicación, delimitación y superficie) también se presumirán ciertos a todos los efectos legales<sup>11</sup>. Es decir, la información que actualmente ofrece el Registro es completa, ya que no se limita a indicar *quién* es el dueño de la finca y las cargas existentes sobre ella, sino que además indica *de qué* es dueño, es decir, cuál es esa finca y dónde se encuentra localizada<sup>12</sup>. Como indica MARTÍNEZ GARCÍA, no es posible un Registro de la Propiedad sin su base física<sup>13</sup>. No obstante, una parte minoritaria de la doctrina encabezada por REQUEJO LIBERAL<sup>14</sup> – si bien admite la necesidad de una correcta representación gráfica de la finca – considera

---

<sup>8</sup> GÓMEZ PERALS, M., *Los datos de hecho y el Registro de la Propiedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005, p. 47.

<sup>9</sup> VÁZQUEZ ASENJO, O.G., *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 91.

<sup>10</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, J., *Op. cit.*, p. 14.

<sup>11</sup> PAÑOS PÉREZ, A., *Op. cit.*, p. 2921.

<sup>12</sup> PRADO GASCÓ, V.J., *Op. cit.*, p. 3149.

<sup>13</sup> MARTÍNEZ GARCÍA, E. J., “Relaciones Catastro-Registro”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1997, núm. 641, p. 1401.

<sup>14</sup> REQUEJO LIBERAL, J., *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Editorial Lex Nova, Valladolid, 2007, p. 106.

que la coordinación con el Catastro no es deseable debido a las diferencias existentes entre ambos organismos. En cualquier caso, Catastro y Registro son organismos públicos y, como tal, están sujetos a un deber de colaboración en aras a una mayor eficiencia de las Administraciones públicas<sup>15</sup>.

A pesar de todo lo expuesto, la coordinación entre ambas instituciones, así como la publicidad de los datos de hecho y de los derechos reales no es posible si las fincas no han tenido acceso al Registro de la Propiedad. La Ley Hipotecaria prevé varios mecanismos de inmatriculación, que se ha definido tradicionalmente como el ingreso por primera vez de una finca en el Registro de la Propiedad. Ciertamente la Ley 13/2015, en su empeño de conseguir la coordinación entre el Catastro y el Registro, ha llevado a cabo una reforma íntegra de los sistemas de inmatriculación, regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (“De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”). El objetivo del presente trabajo consiste en analizar el nuevo régimen de la inmatriculación, ámbito que reviste especial importancia en la coordinación Catastro-Registro, así como en la necesidad de una correcta descripción de las fincas. Así lo explica la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, RDGRN), de 20 de diciembre de 2013: “siendo importante la descripción de la finca para su identificación, todavía es más importante cuando se trata de una inmatriculación, por ser el medio para la ubicación e identificación de la finca que va a ser la base del sistema de folio real como es el nuestro”.

En concreto, este estudio abordará el tema referido a través de la inmatriculación por doble título público del artículo 205 LH, que se ha consolidado a lo largo de los años como el procedimiento inmatriculador por excelencia. Frente a la regulación anterior, el actual artículo 205 LH regula de forma minuciosa los requisitos exigidos, con el objetivo de asegurar que aquella persona que solicita la inmatriculación sea el *verus dominus* de la finca. En este sentido, el legislador se enfrenta ante el reto de proteger la seguridad jurídica mediante procedimientos rigurosos que permitan garantizar la propiedad del inmatriculante, al mismo tiempo que no entrañen una dificultad tal que desincentive el acceso de las fincas al Registro. Se observa que, si bien la ley ha introducido requisitos más detallados, una interpretación un tanto flexible por parte de la actual Dirección

---

<sup>15</sup> GÓMEZ PERALS, M., “Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿Coordinación?”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2007, núm. 669, p. 111.



General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJyFP) puede frustrar los objetivos de la reforma<sup>16</sup>.

En cuanto a la metodología empleada en este estudio, se basa en la investigación jurídica desde un enfoque teórico-práctico. Como indica MORENO LINDE, la primera fase en la tarea investigadora es la heurística, consistente en la recopilación y organización de información sobre la materia<sup>17</sup>. Así, las normas constituyen la primera fuente para la investigación jurídica. En este caso, la Ley 13/2015, la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) han sido las principales normas de referencia. Desde una perspectiva más teórica, las obras doctrinales que constituyen el principal sustento de este trabajo pertenecen a los siguientes autores: GARCÍA GARCÍA, DÍEZ PICAZO, RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, MARIÑO PARDO, NIETO ALONSO, HERRERO OVIEDO y JIMÉNEZ PARÍS. Finalmente, cualquier investigación jurídica requiere analizar también la interpretación y aplicación práctica de las normas. Por ese motivo, han sido especialmente ilustrativas las resoluciones de la actual DGSJyFP. Debido al cambio reciente en su denominación, la mayor parte de las resoluciones citadas en el trabajo son anteriores a su nueva designación (por ello, se citarán como RDGRN).

## **2. La inmatriculación:**

Explica LASARTE que del mismo modo que resulta difícil imaginar la existencia de “derechos reales limitados”, ya sean de goce o de garantía, sin la existencia de un derecho de dominio o de propiedad previo, en el orden hipotecario o registral resulta igualmente difícil publicar en el Registro de la Propiedad la existencia de “los demás derechos reales” si previamente no consta inscrita en el correspondiente folio real la finca de que se trate y el derecho de propiedad sobre ella<sup>18</sup>. El dominio, como derecho real por excelencia, constituye la base sobre el que opera el principio de tracto sucesivo registral<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G.; “La inmatriculación en virtud de título público tras la reforma de la Ley 13/2015: análisis crítico”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 760, 2017, p. 985.

<sup>17</sup> MORENO LINDE, M., “Metodología de la elaboración de trabajos de investigación jurídica desde un enfoque práctico”, *Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa*, núm. 11, 2015, p. 88

<sup>18</sup> LASARTE, C., *Compendio de Derechos Reales. Derechos reales e hipotecario*, Marcial Pons, 7ª Edición, Madrid, 2018, p. 320.

<sup>19</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *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, Madrid, 2016, p. 787.

La legislación hipotecaria no es ajena a esta realidad y, por ello, dispone que “La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio” (artículo 7.1 LH). En otras palabras, si una finca no está inscrita, ningún derecho que recaiga sobre ella tendrá acceso al Registro, por un doble motivo. De un lado, el folio real correspondiente todavía es inexistente. De otro, debido a la limitación del artículo 7.1 LH, el Registrador no puede abrir un nuevo folio basándose en la inscripción de un título de constitución de un derecho real limitado<sup>20</sup>. El fundamento de esta regla se encuentra en el carácter protector del tráfico económico y crediticio sobre los inmuebles al que aspira el Registro de la Propiedad. En efecto, éste no cumpliría adecuadamente su función si, antes de dar fe sobre quién es el propietario de una finca, permitiese la constitución de derechos reales limitados sobre ella<sup>21</sup>.

No obstante, pudiera darse la eventualidad de que alguien presente a inscripción un título causante y/o acreditativo de un derecho real que no encuentre finca inscrita sobre la que recaer. Ello se debe a que la inscripción registral en nuestro sistema hipotecario, por regla general, no es obligatoria ni constitutiva<sup>22</sup>. A este problema da respuesta el segundo apartado del mencionado artículo: “El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento”<sup>23</sup>. Esta primera inscripción, fundamental en el orden hipotecario, se conoce como inmatriculación de la finca.

## **2.1. Definición de inmatriculación:**

Desde una perspectiva legal, el concepto de inmatriculación se extrae del artículo 198.5º LH, que se refiere a la “inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna”; y del artículo 203.1 LH que, de modo similar, menciona la “inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna”. Por tanto, como indica DIEZ PICAZO, la inmatriculación es el acto por virtud del cual una finca ingresa en el Registro de la Propiedad. Es decir, mediante la

---

<sup>20</sup> LASARTE, C., *Op. cit.*, p. 321.

<sup>21</sup> *Ibid.*, p. 320.

<sup>22</sup> *Id.*

<sup>23</sup> Artículo 7 LH, apartado segundo.

inmatriculación se obtiene el punto de arranque del historial jurídico de la finca en el Registro<sup>24</sup>.

GARCÍA GARCÍA propone un concepto más elaborado de inmatriculación. De acuerdo con este autor, la inmatriculación es “el ingreso por primera vez de una finca en el Registro de la Propiedad, sin proceder de otra inscrita, a través de una primera inscripción de dominio, mediante unos procedimientos con la finalidad de acreditar el dominio y la realidad física de la finca y la concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral y con unos requisitos y efectos específicos, según la clase de procedimientos y de bienes”<sup>25</sup>. En línea con esta definición, ROCA SASTRE propone la siguiente: “la inmatriculación o intabulación de finca en el Registro de la propiedad inmueble es el ingreso o acceso de una finca en la vida registral de los libros del Registro, efectuando por una primera inscripción del dominio de la misma a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos, por la cual se abre folio, hoja o registro particular de la finca correspondiente a los efectos jurídicos procedentes”<sup>26</sup>.

El concepto de inmatriculación, en consecuencia, reviste un doble carácter: físico y jurídico. Desde un punto de vista fáctico, la inmatriculación acredita la realidad física de la finca y sus elementos definitorios. Desde el punto de vista jurídico, concluye la vida extrarregistral de la finca y, desde entonces, su situación jurídica queda vinculada y condicionada por los asientos del Registro<sup>27</sup>. En palabras de RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, la finca se convierte en “aquel terreno sobre el que el Registro proyecta sus efectos”<sup>28</sup>.

### **2.1.1. Elementos de la definición:**

De la definición propuesta por los autores citados pueden extraerse una serie de elementos esenciales consustanciales al concepto de inmatriculación. Siguiendo a

---

<sup>24</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Thomsom-Civitas, 5ª edición, Pamplona, 2008, p. 405.

<sup>25</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral...*, *Op. cit.*, p. 775.

<sup>26</sup> ROCA SASTRE, R.M., *Derecho Hipotecario, Tomo III*, Editorial Bosch, 6ª edición, Barcelona, 1968, p. 304 (citado por GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral...*, *Op. cit.*, p. 405).

<sup>27</sup> CURIEL LORENTE, F., *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, p. 24.

<sup>28</sup> RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G., *Op. cit.*, p. 977.

SÁNCHEZ CALERO<sup>29</sup>, el primer elemento es el ingreso de la finca en la vida registral, que determina la sumisión de la finca a un régimen jurídico distinto de aquellas que no han accedido al Registro de la Propiedad. Además, indica GARCÍA GARCÍA que para proceder a la inmatriculación es necesario que la finca no esté previamente inmatriculada, ya sea con la misma o con distinta descripción<sup>30</sup>. Así lo exige el artículo 198.5ª LH.

El segundo elemento consiste en que la inmatriculación se realiza en virtud de una primera inscripción de dominio. Este elemento, íntimamente ligado al anterior, ha llevado a la doctrina a debatir sobre la coincidencia de los conceptos de “inmatriculación” y “primera inscripción”. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS especifica que no siempre la primera inscripción de un Registro particular es inmatriculatoria<sup>31</sup>. RODRÍGUEZ OTERO, citando a ROCA y SANZ, concluye que, a pesar de que normalmente se produce una equivalencia entre ambos términos, en supuestos excepcionales puede no ocurrir así<sup>32</sup>. Ello permite afirmar que, con carácter general, los conceptos de inmatriculación y primera inscripción son coincidentes. Además, como se ha indicado anteriormente, la primera inscripción debe ser de dominio.

En tercer lugar, la inmatriculación produce la apertura del folio real en el Libro de inscripciones<sup>33</sup>. El Registrador de la Propiedad asigna a la finca un número diferente y

---

<sup>29</sup> SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.; *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Tirant Lo Blanch, 6ª Edición, Valencia, 2017, pp. 97-98.

<sup>30</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral...*, *Op. cit.*, p. 776.

<sup>31</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001, p. 487.

<sup>32</sup> En efecto, la discordancia se produce en varios casos excepcionales. En concreto, en los supuestos de modificación de fincas registrales – por agrupación, división y segregación – se produce la apertura de un nuevo folio registral y una primera inscripción, pero no hay inmatriculación, ya que las fincas resultantes proceden de una o más fincas previamente inmatriculadas. *Vid.* CURIEL LORENTE, F., *Op. cit.*, p. 24. Además, GARCÍA GARCÍA indica que el debate no es baladí, puesto que se plantea el problema de si dichas inscripciones deben cumplir o no los requisitos previstos para las inmatriculaciones y, además, si se producen o no los efectos limitados previstos para las mismas. *Vid.* GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral...*, *Op. cit.*, p. 784.

Por otro lado, en el supuesto de presentación de un título relativo a una finca no inscrita que adolezca de un defecto subsanable, se realiza una anotación preventiva, pero no hay primera inscripción ni inmatriculación, de acuerdo con el artículo 20.3º LH. *Vid.* RODRÍGUEZ OTERO, L., *Elementos de Derecho Hipotecario. Ajustados al programa de Notarías*, Wolters Kluwer, 5ª Edición, Barcelona, 2016, tema 26.

<sup>33</sup> Según el artículo 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”. Nuestro Derecho sigue, en consecuencia, el sistema registral de *folio real*.

correlativo (art. 8 LH), así como un número de hojas en función del movimiento que tuviere la propiedad en su partido (art. 378 RH). De este modo, la finca se convierte en la base del sistema registral y sobre ella operan los principios hipotecarios de fe pública, legitimación, tracto sucesivo y especialidad<sup>34</sup>. Finalmente, la inmatriculación se obtiene a través de determinados procedimientos de inmatriculación – principalmente los que señalan los artículos 203 LH, 205 LH y 206 LH – y, además, surte efectos específicos, más limitados que los de otras inscripciones. En efecto, la fe pública registral no protege nunca al inmatriculante ni a los adquirentes del mismo durante un periodo de dos años (artículo 207 LH).

## **2.2. Los procedimientos de inmatriculación:**

Siguiendo a DÍEZ-PICAZO, los medios de inmatriculación son aquellos procedimientos que permiten el ingreso de las fincas, por primera vez, en la vida registral<sup>35</sup>. Su finalidad es la apertura del folio registral de una finca en el Libro de inscripciones y termina con la práctica de la primera inscripción que, como se ha indicado, debe ser de dominio<sup>36</sup>. Tradicionalmente los medios de inmatriculación se encontraban enumerados con carácter general en el artículo 199 LH<sup>37</sup>. Como indica GARCÍA GARCÍA, tras la reforma operada por la Ley 13/2015 es más correcto utilizar el término procedimientos inmatriculadores, puesto que el artículo 198 LH incluye dentro de los procedimientos de “concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral” los de “inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna”<sup>38</sup>. Actualmente, los procedimientos de inmatriculación de fincas se encuentran regulados en los artículos 203 a 207 LH.

---

<sup>34</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *Op. cit.*, p. 338-342.

<sup>35</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *Op. cit.*, p. 407.

<sup>36</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Op. cit.*, p. 485.

<sup>37</sup> El texto original de la Ley Hipotecaria de 1946 preveía que la inmatriculación de fincas que no estuvieran inscritas a favor de persona alguna podía practicarse: a) Mediante expediente de dominio. b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante. c) Mediante el certificado a que se refiere el artículo 206, sólo en los casos que en el mismo se indican. *Vid.*: VENTURA TRAVESET, A., “Procedimientos inmatriculadores”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1946, p. 746.

<sup>38</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *Op. cit.*, p. 789.

Siguiendo a RODRÍGUEZ OTERO, los procedimientos inmatriculadores se pueden clasificar en generales y especiales<sup>39</sup>. Así, por un lado, los procedimientos generales son: el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 LH; el procedimiento inmatriculador por doble título del artículo 205 LH; y el procedimiento inmatriculador mediante certificación administrativa de dominio previsto en el artículo 206 LH. De otro lado, la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad también es posible en los supuestos especiales recogidos en el artículo 204 LH.

Dentro de éstos últimos RODRÍGUEZ OTERO diferencia, a su vez, entre procedimientos especiales por razón del sujeto y por razón del objeto. En relación a los primeros, se consideran título inmatriculable las resoluciones judiciales firmes que declaren la propiedad de bienes y que expresamente ordenen la inmatriculación, de acuerdo con el apartado 5 del artículo 204; así como las certificaciones expedidas por el Tesorero de Hacienda, Presidente de la Diputación, Alcalde o funcionario a quien corresponda, según los casos, en el procedimiento de apremio fiscal, si la subasta quedase desierta, tal y como dispone el artículo 26 RH. Por último, por razón del objeto, son inmatriculables las fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística (artículo 204, 1º), las fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria (artículo 204, 2º), las fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa (artículo 204, 3º), y las fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde (artículo 204, 4º)<sup>40</sup>.

De esta clasificación se desprende que para inmatricular una finca la Ley exige una titulación especial. En efecto, los títulos inmatriculadores admitidos son diversos y se exigen determinadas garantías para su formación con el objetivo de que la inscripción inmatriculadora tenga plena eficacia<sup>41</sup>. Esta cuestión reviste especial importancia, por cuanto la inmatriculación constituye el presupuesto necesario para el funcionamiento del

---

<sup>39</sup> Para realizar esta distinción el autor toma como base en el artículo 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 leyes o disposiciones especiales». Vid.: RODRÍGUEZ OTERO, L., *Op. cit.*, tema 26.

<sup>40</sup> Vid.: RODRÍGUEZ OTERO, L., *Op. cit.*, tema 26, y SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.; *Op. cit.*, pp. 98-101.

<sup>41</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Op. cit.*, p. 489.

sistema registral<sup>42</sup>. En este sentido, DÍEZ-PICAZO identifica que existen dos principios de carácter contradictorio que han inspirado la regulación de los procedimientos de inmatriculación. El primero consiste en la conveniencia de un proceso riguroso de entrada de fincas en el Registro, que permita constatar la existencia de las fincas, sus características físicas, y los derechos que recaigan sobre ellas. El segundo principio, por el contrario, se apoya en las ventajas de un sistema registral ágil que facilite el tráfico inmobiliario<sup>43</sup>. Así, un sistema excesivamente rígido puede desincentivar la inmatriculación y, con ello, frustrar el ideal de incorporar al Registro toda la propiedad inmobiliaria del país. En cambio, un sistema demasiado flexible no ofrece suficientes garantías en materia de protección del tráfico jurídico, minando con ello la credibilidad y los efectos tuitivos del Registro de la Propiedad.

### **3. La inmatriculación por doble título del artículo 205 LH:**

#### **3.1. Los antecedentes de la inmatriculación por título público. Evolución histórica:**

A la hora de regular el fenómeno inmatriculatorio, el legislador siempre ha tenido en mente el ideal de incorporar al Registro de la Propiedad la totalidad de la propiedad inmobiliaria del país. La Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 aspiraba a que el ingreso de las fincas en el Registro de la Propiedad fuera breve, pues el legislador estaba convencido de que todos los propietarios de bienes inmuebles se verían atraídos por los beneficios derivados de la inscripción<sup>44</sup>. Sin embargo, como indica CAMPUZANO Y HORMA, “el éxito no correspondió a las esperanzas”<sup>45</sup>. Ello se debió, principalmente, a la configuración del suelo español, caracterizado por la excesiva subdivisión en minifundios, y a la escasa cuantía de este. Asimismo, era frecuente que la transmisión de fincas se realizara verbalmente o, a lo sumo, en documento privado, lo que dificultaba

---

<sup>42</sup> ALONSO FERNÁNDEZ; “La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1945, núm. 204, p. 305.

<sup>43</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *Op. cit.*, p. 407.

<sup>44</sup> Por ese motivo, el artículo 389 LH regulaba la inscripción de los bienes y derechos sobre los que no existiera todavía ningún asiento en las antiguas Contadurías dentro de un plazo muy breve: la inscripción debía realizarse dentro del año siguiente a la fecha de entrada en vigor de la Ley – que se produjo el 1 de enero de 1863. *Vid.* HERRERO OVIEDO, M., *La inmatriculación por título público: procedimiento y efectos*, Dykinson, Madrid, 2006, p. 208.

<sup>45</sup> CAMPUZANO Y HORMA, F., *Principios generales de Derecho inmobiliario y legislación hipotecaria*, Editorial Reus, 1925, p. 82 (citado por HERRERO OVIEDO, M., *Op. Cit.*, p. 207).

enormemente el acceso de las fincas al Registro<sup>46</sup>. Esta situación, unida al rigor con que se aplicaba el principio del tracto sucesivo y a la no obligatoriedad de la inscripción, provocó la progresiva desconexión entre Registro y realidad jurídica extrarregistral<sup>47</sup>.

Con el objetivo de solventar los problemas detectados, se procedió a la modificación de la Ley Hipotecaria por la Ley de 21 de diciembre de 1869. En palabras de LACRUZ BERDEJO, la reforma “dulcificó el régimen hipotecario en un doble sentido: dando mayores facilidades para el ingreso en el Registro, y vigorizando la eficacia de la protección registral”<sup>48</sup>. Es precisamente en este momento cuando se introduce por primera vez en nuestro Ordenamiento el sistema de la doble titulación. Al regularse en el artículo 20 se consideraba una excepción a la exigencia de tracto sucesivo y, en concreto, preveía que la inscripción sería posible “si del título presentado o de otro documento fehaciente resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio antes del día 1 de enero de 1963”<sup>49</sup>. Ya en aquel momento el artículo suscitó dudas en cuanto a su interpretación, especialmente respecto a la naturaleza que debía tener el título o documento fehaciente por el que la finca accedía al Registro<sup>50</sup>. Esta previsión inició, además, lo que fue una tradición de nuestro sistema registral, consistente en la creencia del legislador de que la forma de dotar de garantías a los asientos registrales era la antigüedad del título de dominio – de ahí que hubiera que demostrar que la adquisición la propiedad había tenido lugar con anterioridad al 1 de enero de 1863<sup>51</sup>. Indica GARCÍA GARCÍA que con ello el legislador no solo buscaba la consolidación del dominio, sino fundamentalmente evitar las inmatriculaciones *ad hoc*<sup>52</sup>.

---

<sup>46</sup> *Id.*

<sup>47</sup> *Ibid.*, p. 211.

<sup>48</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Op. cit.*, p. 364.

<sup>49</sup> HERRERO OVIEDO, M., *Op. cit.*, p. 212.

<sup>50</sup> Sobre las interpretaciones que se hicieron al respecto en la época, ver HERRERO OVIEDO, M., *Op. cit.*, pp. 221-225.

<sup>51</sup> *Ibid.*, 214.

<sup>52</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral...*, *Op. cit.*, p. 886.



Dentro de una corriente facilitadora de la inmatriculación, las posteriores reformas retrasaron progresivamente el sistema de fechas tope<sup>53</sup>. Finalmente, el legislador se dio cuenta de que el proceso de acceso de las fincas al Registro de la Propiedad sería lento y, en consecuencia, la Ley de 21 de junio de 1934 suprimió el sistema de fecha tope, sustituyéndolo por uno de publicación de edictos. Asimismo, se introdujo el requisito de que la primera inscripción se realizara necesariamente en virtud de título público, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 3 LH. Se trataba de un sistema de inmatriculación muy sencillo que, según lo describe RICA Y ARENAL, provocó un estado de “verdadera laxitud inmatriculativa”<sup>54</sup>.

Más de ochenta años después de la promulgación de la primera Ley Hipotecaria en España, se hizo palmaria la necesidad de una nueva reforma. En efecto, uno de los principales motivos de la reforma de 1944-1946<sup>55</sup> fue precisamente el de tratar de conseguir el acceso al Registro de la propiedad no inscrita, así como luchar contra la falta de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral<sup>56</sup>. La propia exposición de Motivos de la Ley de Reforma de 30 de diciembre de 1944 lo expresaba así: “todavía se halla sin inscribir más del 60% de la propiedad [...] el sistema vigente, más que una profunda y total reforma, necesita desarrollar y aplicar sus principios en toda su integridad y extensión”<sup>57</sup>.

---

<sup>53</sup> Así, la Ley de Reforma Hipotecaria de 21 de abril de 1909, en su artículo 17, establecía la necesidad de justificar que el transferente del dominio que ahora se quiere inscribir había adquirido antes del 1 de enero de 1909. La Ley de 3 de agosto de 1922 retrasó la fecha tope al 1 de enero de 1922; y la Ley de 16 de febrero de 1932 la trasladó al 1 de enero de 1932. *Vid.* GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral...*, *Op. cit.*, p. 886.

<sup>54</sup> RICA Y ARENAL, R. de la., *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario. Tomos II*, Publicaciones del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, 1949, p. 338 (citado por HERRERO OVIEDO, M., *Op. cit.*, p. 226).

<sup>55</sup> La reforma de 1944-1946 se acometió en dos etapas. En primer lugar, se dictó una Ley de Reforma, con fecha de 30 de diciembre de 1944. Dos años más tarde, por Decreto de 8 de febrero de 1946, se aprobó la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, en la forma de texto refundido. *Vid.* PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Op. cit.*, p. 367.

<sup>56</sup> *Ibid.*, p. 368.

<sup>57</sup> Exposición de Motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944, *Leyes Hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución. Tomo III*, CEH, Editorial Castalia, 1974, p. 243 (citado por HERRERO OVIEDO, M., *Op. Cit.*, p. 229).

Es en este momento cuando, por primera vez, la Ley Hipotecaria introduce la palabra “inmatriculación”<sup>58</sup>, dotándola al mismo tiempo de una regulación novedosa. Una de las novedades más importantes consistió en que el legislador dejó de considerar el fenómeno inmatriculatorio como una excepción al principio de tracto sucesivo<sup>59</sup>. Así, la inmatriculación se desgajó del artículo 20, pasó a tener autonomía propia, y comenzó a regularse en los artículos 198 y ss. de la Ley, dentro del nuevo Título VI, denominado “De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”<sup>60</sup>. En concreto, en el nuevo artículo 205<sup>61</sup> se recogía la inmatriculación por doble título público: primero, el título propiamente inmatriculador, de fecha más reciente; segundo, el título previo de adquisición, que debía ser necesariamente anterior, pero no se exigía ningún tope respecto a su fecha<sup>62</sup>. En defecto de este último, se introdujo el acta de notoriedad como medio complementario<sup>63</sup>.

Por último, cabe precisar que cada Ley Hipotecaria ha ido acompañada de su propio Reglamento de desarrollo. En efecto, el Reglamento Hipotecario 14 de febrero de 1947 también regulaba los medios inmatriculadores en el Título VI, y dedicaba los artículos 298 y ss. a la inmatriculación por doble título público. Al igual que la Ley Hipotecaria, el Reglamento ha sido objeto de reformas. Entre otras, el artículo 298 LH fue modificado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre; entre sus previsiones, se contemplaba

---

<sup>58</sup> Tradicionalmente, se ha considerado que el vocablo “inmatriculación” proviene de la lengua alemana, y la traducción que se da al término alemán “inmatrikulatio” es la de “inscripción en la matrícula, matriculación, inscripción”. NÚÑEZ LAGOS considera que el “préstamo” lingüístico es fruto del deslumbramiento por el sistema registral alemán existente entonces en nuestro país, HERRERO OVIEDO, M., *Op. cit.*, pp. 44-48.

<sup>59</sup> Indica ALONSO FERNÁNDEZ que, incluso cuando toda la propiedad inmobiliaria del país haya accedido al Registro de la Propiedad, el fenómeno inmatriculador seguiría siendo relevante, “pues la propiedad inscribible continuamente cambia, porque cambia también constantemente el carácter público o privado del destino de esa propiedad”. ALONSO FERNÁNDEZ, *Op. cit.*, p. 306.

<sup>60</sup> HERRERO OVIEDO, M., *Op. cit.*, pp. 228-238.

<sup>61</sup> La redacción del artículo 205 era la siguiente:

Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados.

En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto”.

<sup>62</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral...*, *Op. cit.*, p. 886.

<sup>63</sup> HERRERO OVIEDO, M., *Op. cit.*, pp. 233-234.

la diferencia de antigüedad de un año entre ambos títulos públicos. Dicha modificación fue objeto de duras críticas. A título de ejemplo, PAU PEDRÓN considera que el Reglamento Hipotecario desbordaba “el marco legal en que debía producirse”<sup>64</sup>; y CURIEL LORENTE afirma que el Reglamento “desnaturalizó la inmatriculación mediante título público, interpretando con excesiva generosidad”<sup>65</sup>. En cualquier caso, la reforma quedó parcialmente sin efecto tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, por exceder su materia a la de un desarrollo reglamentario<sup>66</sup>.

### **3.2. La reforma por la Ley 13/2015:**

La inmatriculación por doble título se ha convertido en el medio inmatriculador por antonomasia debido, en gran medida, a su sencillez. La regulación anterior facilitaba enormemente la inmatriculación, dado que solo se exigían dos títulos públicos: el título inmatriculante, y el título anterior que acreditara la adquisición del transmitente. En su defecto, según el artículo 298 RH, un acta de notoriedad complementaria era suficiente para acreditar que el transmitente de la finca era su propietario<sup>67</sup>. RODRÍGUEZ DE ALMEIDA indica que las facilidades del procedimiento inmatriculador habían provocado que se otorgaran numerosas escrituras, con carácter instrumental, que minaban las garantías de la primera inscripción<sup>68</sup>.

Por ese motivo, indica la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, se ha procedido a “regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205”. El objetivo de los requisitos exigidos consiste en asegurar que aquella persona que solicita la inmatriculación sea el *verus dominus* de la

---

<sup>64</sup> PAU PEDRÓN, A., *Elementos de Derecho Hipotecario*, Universidad Pontificia de Comillas, 2003, p. 129, nota 64 (citado por HERRERO OVIEDO, M., *Op. cit.*, p. 239, nota 151).

<sup>65</sup> CURIEL LLORENTE, F., *Op. cit.*, p. 33.

<sup>66</sup> RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G., *Op. cit.*, pp. 977-978.

<sup>67</sup> *Ibid.*, p. 977.

<sup>68</sup> En efecto, el objetivo del procedimiento es asegurar que aquel que inmatricula es el *verus dominus*, es decir, verdadero propietario de la finca que accede al Registro de la Propiedad. La elaboración de títulos *ad hoc* mina las garantías de la inmatriculación, puesto que la instrumentalización de los títulos no asegura la concatenación de titularidades que justifiquen la real titularidad del inmatriculante. *Vid.* RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G., *Op. cit.*, p. 977.

finca. Así, doctrina<sup>69</sup> y Dirección General<sup>70</sup> coinciden al señalar que han sido dos las principales modificaciones. En relación a la forma documental, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, sino que es un requisito indispensable que ambos títulos sean títulos públicos – como indica RENTERÍA AROCENA, los títulos públicos constituyen especie concreta y especialmente cualificada dentro de la amplia categoría de “documentos fehacientes”. En lo que se refiere al momento temporal, constituye una verdadera novedad la exigencia de que el transmitente acredite haber adquirido la propiedad de la finca cuya inmatriculación se pretende al menos un año antes mediante título público<sup>71</sup>. Con ello se pretende evitar la elaboración de títulos *ad hoc* con una finalidad meramente inmatriculatoria. A todo ello debe añadirse la incidencia que ha tenido la reforma en la representación gráfica de los inmuebles. Con el ánimo de conseguir la esperada coordinación Catastro-Registro, la inmatriculación pasa a ser un supuesto en los que es indispensable incorporar al folio real la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

Finalmente, cabe precisar que, hasta la reforma, el artículo 205 se complementaba por lo dispuesto en los arts. 298-302 del Reglamento Hipotecario. Con la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015 no se han reformado los preceptos reglamentarios, por lo que deben entenderse tácitamente derogados en cuanto contravengan lo dispuesto en la nueva redacción legal, tal y como dispone la Disposición Derogatoria única de la citada Ley. Como se ha explicado, el Reglamento estaba basado en unos principios tendentes a la flexibilización de la inmatriculación, de ahí que no tengan cabida en el nuevo régimen legal.

---

<sup>69</sup> Principalmente, RENTERÍA AROCENA, A., “La Ley 13/2015, de 24 de junio: tres años de vigencia”, *Notarios y Registradores* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>, última consulta 15/03/2020).

<sup>70</sup> RRDGRN de 19 de noviembre de 2015, 4 de mayo, 1 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio, 29 de septiembre y 16 de noviembre de 2017, 18 de abril, 16, 25 y 27 de julio, 5, 13 y 28 de septiembre de 2018.

<sup>71</sup> Como indica MARIÑO PARDO, “esto supone retrotraernos, en parte al menos, a la situación anterior a la reforma del Real Decreto de 4 de septiembre de 1998, en la que la antigua redacción del artículo 298 del Reglamento Hipotecario ya contemplaba este requisito de antigüedad en la adquisición del transmitente”. *Vid.* “La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, *Iuris Prudente* (disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/07/la-inmatriculacion-mediante-doble.html>, última consulta 29/02/2020).

### **3.3. Requisitos para la inmatriculación por doble título**

#### **3.3.1. El requisito de la falta de previa inscripción de la finca:**

Se trata de un requisito definitorio de la inmatriculación y, por ende, común a todos los procedimientos inmatriculadores, puesto que el artículo 198.5ª se refiere, en sentido genérico, a la “inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna”. El Registrador debe velar porque la finca que se pretende inmatricular no coincida, total o parcialmente, con otra previamente inmatriculada. La finalidad de esta norma es evitar el problema de la doble inmatriculación de fincas<sup>72</sup>, frecuente en nuestro ordenamiento inmobiliario. De acuerdo con SÁNCHEZ CALERO el origen de este problema se encuentra la falta de un buen Catastro y de una buena coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro, que se ha tratado de subsanar con la reforma del artículo 205 LH por la Ley 13/2015. Con estas palabras ya lo explicaba Jerónimo GONZÁLEZ en 1948<sup>73</sup>:

Con relación a la finca, objeto del Registro, la inscripción debe describirla de un modo indudable, en términos que no sea posible confundirla con otra, a fin de que con los datos y circunstancias que contengan los asientos, se la pueda buscar y encontrar sobre el terreno [...].

Precisamente la reforma ha profundizado en la exigencia de una buena descripción de las fincas: en todo procedimiento inmatriculador es necesario aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica, cuyo objetivo es acreditar la descripción física – literaria y visual – de los inmuebles. El antiguo artículo 205 LH era menos riguroso en cuanto a los requisitos exigidos, de ahí que se dieran situaciones en las que, bien por error o intencionadamente, se desfiguraran los límites e identidad de la finca con el objetivo de conseguir de nuevo su inmatriculación.

SÁNCHEZ CALERO explica que este ardid es usual en aquellos supuestos en los que la finca ha sido inmatriculada, pero han tenido lugar una serie de transmisiones que no han

---

<sup>72</sup> Explica SÁNCHEZ CALERO que existe doble inmatriculación total “cuando una misma finca está inmatriculada en dos folios diferentes e independientes el uno del otro”. Por otro lado, el fenómeno de la doble inmatriculación parcial se produce “dos finas coinciden parcialmente o una de ellas se encuentra completamente incluida en otra mayor”. Vid. SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., *Op. cit.*, p. 107.

<sup>73</sup> GONZÁLEZ, J., *Estudios de Derecho Hipotecario*, 1948, tomo I, p. 173 (citado por REQUEJO LIBERAL, J., *Op. cit.*, p. 25).

accedido al Registro de la Propiedad<sup>74</sup>. Esta situación de discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral permite distinguir entre el expediente de inmatriculación y el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Explica DÍEZ PICAZO que, si lo que falta es la inmatriculación, es necesario que la finca nazca a la vida registral mediante un procedimiento inmatriculatorio. En cambio, si la finca ha sido inmatriculada y ha continuado su vida jurídica al margen del Registro – debido a que la inscripción en nuestro sistema registral no es constitutiva – será necesario reconstruir la cadena de transmisiones mediante el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido<sup>75</sup>. Esta distinción ha sido reiterada por la Dirección General en la Resolución de 18 de marzo de 2014.

Así, para evitar supuestos de doble inmatriculación, el actual artículo 205 LH dispone en su párrafo segundo:

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.

Es decir, como indica GARCÍA GARCÍA, no basta con que el Registrador descarte que la finca ya esté inscrita en todo o en parte, sino que además no debe albergar dudas fundadas sobre su coincidencia con otros bienes<sup>76</sup>. Para su comprobación, el Registrador debe contrastar los documentos presentados con los datos que resulten de su archivo, incluyendo los folios de las fincas colindantes y las bases gráficas registrales, conforme al artículo 9 b) LH. Además, por analogía del artículo 203 LH, debe consultar su “archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático”. El Registrador suspenderá la inmatriculación cuando albergue dudas sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que ya hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso de que adquiera certeza sobre la coincidencia de la finca con otra u otras, se denegará la inmatriculación. En este supuesto, podría practicarse

---

<sup>74</sup> SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., *Op. Cit.*, p. 107.

<sup>75</sup> *Vid.* DÍEZ-PICAZO, L., *Op. cit.*, Capítulo XVI. El tracto sucesivo como presupuesto del procedimiento registral.

<sup>76</sup> GARCÍA GARCÍA cita la Resolución de 2 de julio de 2013, en la que el Centro Directivo rechaza la inmatriculación de una finca debido a las dudas fundadas del Registrador sobre su coincidencia con una serie de fincas ubicadas en la misma zona y, además, pertenecientes a los mismos causantes. *Vid.* GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral...*, *Op. cit.*, p. 920.

una inscripción ordinaria o, si fuera necesario, podría reanudarse el tracto interrumpido de la finca mediante el expediente regulado en el artículo 208 LH<sup>77</sup>.

Además de todo ello, los párrafos tercero y cuarto del artículo 205 LH prevén un supuesto de dudas fundadas sobre la coincidencia entre la finca que se pretende inmatricular y bienes de dominio público. Para estos casos, se establece un trámite idéntico al expediente de dominio del artículo 203 LH, con la salvedad de que en estos supuestos no hay certificación registral ni anotación preventiva<sup>78</sup>. Así:

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 cualquier caso, ya con anterioridad a la reforma hipotecaria de 2015, el Centro Directivo había insistido en la necesidad de la falta de previa inscripción de la finca que se pretende inmatricular. GARCÍA GARCÍA resalta la importancia de la Resolución de 19 de diciembre de 1946, en la que se decía que “siempre que se solicite la inmatriculación de una finca deben ser examinados cuidadosamente los índices y asientos respectivos obrantes en los libros hipotecarios procurando asegurarse de que la finca no figure inscrita”. Asimismo, la Resolución de 10 de febrero de 1956 ya apuntaba a la necesidad de comprobar el requisito de la falta de previa inmatriculación con el objetivo de evitar los graves perjuicios derivados de una doble inmatriculación.

### **3.3.2. Los dos títulos han de ser títulos públicos:**

La inmatriculación de fincas en virtud de título público exige la concurrencia de dos documentos de carácter público: el primero, el título inmatriculador traslativo de dominio, en que conste la adquisición de la finca por el inmatriculante; el segundo – como antecedente al título público inmatriculador – debe ser título público que acredite la

---

<sup>77</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *Op. cit.*, p. 776 y ss.

<sup>78</sup> *Ibid.*, pp. 920-922 y Capítulo XIX. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.

propiedad del transmitente, al menos con un año de anterioridad al primero<sup>79</sup>. Así, el primer párrafo del artículo 205 LH dispone:

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 [...].

Es decir, tras la reforma de la Ley 13/2015, la lógica que subyace bajo este medio inmatriculador se ha mantenido inalterada: el objetivo consiste en acreditar, mediante la presentación de dos títulos, que la finca que se pretende inmatricular pertenece al solicitante. Para ello se debe acreditar no solo su adquisición, sino también la propiedad del transmitente<sup>80</sup>. DÍEZ PICAZO propone el siguiente ejemplo: Cayo otorga escritura pública de venta en favor de Ticio. Ticio podrá inmatricular la finca a su favor al amparo del artículo 205 LH si en el momento del otorgamiento de dicha escritura pública Cayo acredita también mediante título público el negocio en virtud del cual él adquirió de Sempronio, y dicho negocio se realizó, al menos, un año antes<sup>81</sup>.

Con la nueva redacción se elimina la referencia histórica a documentos “fehacientes”, que había llevado – tanto a doctrina como a jurisprudencia<sup>82</sup>– a aceptar documentos privados de fecha fehaciente al amparo del artículo 1227 CC. No obstante, ya con anterioridad a la reforma, cierta jurisprudencia había corregido dicha interpretación. En aras a de dotar nuestro Ordenamiento de una mayor seguridad jurídica, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, modificó el concepto de “fehaciencia” y, en este sentido, la Sentencia explica que un documento que cumple con los requisitos del artículo 1227 del Código civil acredita frente a terceros la fecha pero no la veracidad de su contenido, es decir, no acredita de modo fehaciente haber adquirido el derecho, de ahí que el documento a que se refiere el artículo 205 LH ha de ser necesariamente un documento público<sup>83</sup>. Así lo ratificaron las Resoluciones de la DGRN de 23 de enero de 2012 y de 12 de febrero de 2013.

---

<sup>79</sup> SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.; *Op. cit.*, pp. 101-102.

<sup>80</sup> RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G, *Op. cit.*, p. 978.

<sup>81</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *Op. cit.*, Capítulo XIV.

<sup>82</sup> *Vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 1988.

<sup>83</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *Legislación Hipotecaria y del Crédito Inmobiliario. Jurisprudencia y comentarios*, Civitas, Madrid, 2019, p. 490.



Así pues, tras la Ley 13/2015, se mantiene la exigencia del doble título público, ya sea una escritura pública u otro tipo de documento público, judicial<sup>84</sup> o administrativo. Se trata de una exigencia que deriva de los principios de legalidad – que en materia documental se encuentra recogido en los artículos 3 LH y 33 RH –, y de seguridad jurídica, cuyo máximo garante en el tráfico inmobiliario es el Registro de la Propiedad<sup>85</sup>.

### **3.3.2.1. La naturaleza traslativa del título público inmatriculador:**

El nuevo artículo 205 LH exige de forma explícita que el título inmatriculador – es decir, el más reciente – no solo debe ser público, sino además traslativo de dominio. En efecto, el carácter traslativo del primer título inmatriculador tiene como finalidad acreditar que aquel que solicita la inmatriculación es realmente un adquirente del derecho de propiedad. En consecuencia, no basta un título que declare la existencia de un derecho de propiedad previo, sino que el título debe justificar la efectiva adquisición de ese derecho<sup>86</sup>. La doctrina coincide al señalar que este requisito no es novedoso<sup>87</sup>. RODRÍGUEZ DE ALMEIDA explica que ya anteriormente el Centro Directivo venía exigiendo que en el título público se hubiera trasladado efectivamente el dominio a su titular. Es por ello que la RDGRN de 19 de noviembre de 2015<sup>88</sup> afirma lo siguiente:

La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo.

De este modo, como indica MARIÑO PARDO, seguirá vigente la doctrina anterior de la Dirección General acerca del carácter inmatriculador de determinados títulos<sup>89</sup>, como la

---

<sup>84</sup> Por ejemplo, la RDGRN de 20 de febrero de 1999 admite la inmatriculación mediante auto (ahora decreto) de adjudicación judicial, que además de título público es también traslativo de dominio (citado por GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 896).

<sup>85</sup> RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G, *Op. cit.*, p. 979.

<sup>86</sup> RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G, *Op. cit.*, p. 979.

<sup>87</sup> En redacciones anteriores a la reforma, para referirse al título inmatriculante la Ley Hipotecaria hablaba simplemente de “título público” o “título público de adquisición”. *Vid.* NIETO ALONSO, A., “El acta notarial de notoriedad: la conveniencia de su revitalización en el tráfico jurídico. Algunas de sus aplicaciones frecuentes y relevantes”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, núm. 770, p. 3039.

<sup>88</sup> *Vid.* RRDGRN de 1 de julio y de 14 de noviembre de 2016.

<sup>89</sup> MARIÑO PARDO, F., *Op. cit.*

aportación a la sociedad de gananciales<sup>90</sup> o las disoluciones del condominio<sup>91</sup>. No obstante, los títulos meramente declarativos, especificativos o modificativos no tienen virtualidad inmatriculadora<sup>92</sup>.

### **3.3.2.2. La naturaleza adquisitiva del título público anterior:**

El segundo título que debe presentarse en el Registro de la Propiedad debe acreditar la propiedad del transmitente. Como indica RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, es en relación a este título donde se han producido mayores novedades tras la Ley 13/2015. La nueva redacción del artículo 205 LH guarda silencio acerca de la naturaleza del segundo título. Por ello, la doctrina ha analizado si el calificativo “traslativo” se exige a ambos títulos, es decir, tanto al título inmatriculador, como al título público previo. En caso afirmativo, debería tratarse de un título público en virtud del cual el transmitente haya adquirido la propiedad de la finca, que ahora se transmite y se pretende inmatricular<sup>93</sup>.

En efecto, la redacción actual del artículo 205 LH no prescribe que este título sea traslativo. Se limita a señalar: “que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”. Es por ello que hay dos interpretaciones posibles: o bien el título debe acreditar que el transmitente es propietario, o bien dicho título debe ser el que atribuya la propiedad al transmitente. En palabras de la actual DGSJyFP, hay que aclarar si “mediante título público” es complemento circunstancial del verbo “acreditar” o “adquirir”. Así lo explica el Centro Directivo en la Resolución de 19 de noviembre de 2015:

Surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una Sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205<sup>94</sup>.

---

<sup>90</sup> Vid. RDGRN de 5 de mayo de 2016.

<sup>91</sup> Vid. RDGRN de 1 de julio de 2016 y de 27 de julio de 2018.

<sup>92</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *Legislación Hipotecaria ... Op. cit.*, p. 896.

<sup>93</sup> RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G, *Op. cit.*, p. 980.

<sup>94</sup> Esta doctrina se ha repetido por las RRDGRN de 4 de mayo y 14 de noviembre de 2016.

Esta distinción lleva a RODRÍGUEZ GARCÍA-ROBÉS a diferenciar entre “título público inmatriculador traslativo” y “primer título público adquisitivo”; y en relación a este último señala que será admisible cualquier título en que se dé fe pública sobre la adquisición de la propiedad y el momento en que éste tuvo lugar. Por ello es posible admitir títulos públicos no solo adquisitivos sino también aquellos que sean meramente declarativos o especificativos. Esta interpretación es consistente con la línea seguida por GARCÍA GARCÍA<sup>95</sup>, quien alude al supuesto particular de la validez de una sentencia declarando la usucapión como “título público adquisitivo”.

### **3.3.2.3. El acta notarial de notoriedad:**

El acta de notoriedad es un documento público en el que el Notario, como fedatario público, emite un juicio sobre la notoriedad de un hecho. De acuerdo con el artículo 209 del Reglamento Notarial (en adelante, RN), las actas de notoriedad “tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica”. Como indica DE LA CÁMARA, el Notario no comprueba el hecho *de visu et auditu sui sensibus*, sino que se limita a acreditar que la notoriedad de un hecho ha sido suficientemente probada<sup>96</sup>. Así lo ha reiterado también la actual DGSJyFP, en la Resolución de 16 de abril de 2013<sup>97</sup>:

Este tipo de actas tienen como contenido el juicio que emite el Notario sobre la notoriedad de un hecho, es decir sobre una serie de circunstancias por las cuales ese hecho no necesita prueba. El Notario no da fe de la verdad de ese hecho ni de la exactitud de su notoriedad sino que se limita a expresar un juicio sobre esa notoriedad. Da fe, entre otros extremos, de las declaraciones de los testigos pero no de la verdad o evidencia del hecho aseverado por los mismos. El Notario no percibe el hecho notorio de *visu et auditu* sino mediatamente. No afirma la evidencia personal de un hecho, sino un juicio de valoración de pruebas. Son actas de percepción de declaraciones o de documentos, con el añadido del juicio de notoriedad.

Con anterioridad a la Ley 13/2015, el artículo 205 LH exigía para la inmatriculación de fincas dos “títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente

---

<sup>95</sup> Vid. GARCÍA GARCÍA, J.M., *Legislación Hipotecaria ... Op. cit.*, p. 898-910.

<sup>96</sup> CÁMARA ÁLVAREZ, M. DE LA., “Valor jurídico y aplicaciones de las actas de notoriedad en el Derecho español”, en *Ponencias presentadas por el Notariado español a los congresos internacionales del notariado latino. Tomo I*, JUNTA DE DECANOS DE LOS COLEGIOS NOTARIALES DE ESPAÑA (Compilador), Madrid, 1975, p. 435 (citado por NIETO ALONSO, A., “El acta notarial de notoriedad: la conveniencia de su revitalización en el tráfico jurídico. Algunas de sus aplicaciones frecuentes y relevantes”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, núm. 770, p. 3006).

<sup>97</sup> Vid. RRDGRN de 13 de julio y de 27 de octubre de 2016.

haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”. A su vez, el artículo 298 RH permitía complementar el título público adquisitivo inmatriculador “con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño”. Tras la reforma, el artículo 298 RH debe entenderse tácitamente derogado y, con él, la referencia explícita al acta de notoriedad como instrumento hábil para suplir la falta de título previo de adquisición. Así pues, se suscita la duda acerca de la compatibilidad del acta notarial de notoriedad con la nueva redacción del artículo 205 LH, que considera títulos inscribibles “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”.

En efecto, la exigencia de que el título antecedente sea siempre un título público constituye una de las novedades más importantes introducidas en el artículo 205 LH<sup>98</sup>. Como se ha explicado, la dicción literal del artículo admite dos interpretaciones posibles, ya que no queda claro si el complemento circunstancial “mediante título público” se refiere al verbo “acreditar” o al verbo “adquirir”<sup>99</sup>. En otras palabras, la doctrina ha debatido si se debe “acreditar que la adquisición de la propiedad se produjo mediante título público”; o bien “acreditar mediante título público haber adquirido la propiedad”<sup>100</sup>. Optar por una u otra interpretación tiene como consecuencia rechazar o aceptar la validez del acta de notoriedad como segundo título inmatriculador.

GARCÍA GARCÍA es el principal defensor de la primera postura. Considera que las actas de notoriedad son incompatibles con el nuevo artículo 205 LH. El autor defiende que segundo título público debe tener carácter material – es decir, debe tratarse de un título adquisitivo de la propiedad – y no meramente formal o probatorio. Admitir las actas de notoriedad es contrario al espíritu de la Ley, puesto que se podría acreditar una adquisición anterior producida en documento privado, o incluso a través de una posesión continuada<sup>101</sup>. Además, a juicio de GARCÍA GARCÍA, la admisión del acta de notoriedad

---

<sup>98</sup> En la práctica, el Centro Directivo ya había interpretado que dichos documentos fehacientes debían ser públicos por exigencia del artículo 3 LH. *Vid.* RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G., *Op. Cit.*, p. 981.

<sup>99</sup> *Vid.* RDGRN de 19 de noviembre de 2015.

<sup>100</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 891.

<sup>101</sup> *Ibid.*, p. 893.

quedaría en todo caso supeditada a que su tramitación estuviera autorizada por una norma con rango de Ley, no bastando por ello la regulación que contempla el RN<sup>102</sup>.

A pesar de lo expuesto, la mayor parte de la doctrina y la DGSJyFP defienden la segunda interpretación del artículo 205 LH, es decir, admiten las actas de notoriedad como documento acreditativo de la adquisición de la propiedad. Según esta visión, los documentos notariales, incluidas las actas de notoriedad, son documentos públicos y, como tal, deben reputarse válidos como segundo título inmatriculador, con independencia de que se haya suprimido toda referencia a ellas dentro de la Ley. Así lo entienden NIETO ALONSO y MARIÑO PARDO. Este último, a pesar de sus reticencias iniciales – admite que el acta de notoriedad cabe “dentro de la letra de la misma”<sup>103</sup>.

Ahora bien, la admisibilidad del acta de notoriedad no significa que su operatividad se haya mantenido inalterada. Explica LLOPIS que con el cambio de regulación se han producido cambios significativos. Así, el objeto del acta de notoriedad es distinto al anterior<sup>104</sup>. Previamente, el acta de notoriedad tenía como finalidad acreditar que el transmitente era tenido por dueño de dicha finca *ex* artículo 298 RH; el objeto actual consiste en declarar la notoriedad de que el transmitente ha adquirido la propiedad de la finca que se pretende inmatricular al menos un año antes del otorgamiento del título público que resulte complementado<sup>105</sup>. Es decir, el acta debe acreditar necesariamente el cumplimiento del plazo de un año, sin perjuicio de que en la misma consten otros elementos. Por ejemplo, al igual que antes, puede añadirse que el requirente es tenido por dueño de la finca<sup>106</sup>.

Además, la regulación del acta de notoriedad como complemento del título traslativo inmatriculante también es diferente. Como se ha indicado, el artículo 298 RH debe

---

<sup>102</sup> *Vid.* Sentencia de la Sala 3ª del TS de 20 de mayo de 2008. Declara la nulidad del artículo 210 del RN – que regula el procedimiento de tramitación del acta de notoriedad – por incumplir el principio de reserva de ley y la improcedencia de regulación reglamentaria carente de habilitación legal (citado por GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 893).

<sup>103</sup> MARIÑO PARDO, F., *Op. cit.*

<sup>104</sup> LLOPIS, J. C., “Acta de notoriedad de un año para inmatricular por el 205 LH”, *Notaría Llopis*, (disponible en <http://www.notariallopis.es/blog/i/1344/73/acta-de-notoriedad-de-un-ano-para-inmatricular-por-el-205-lh>, última consulta 29/02/2020).

<sup>105</sup> NIETO ALONSO, A., *Op. cit.*, p. 3047.

<sup>106</sup> LLOPIS, J. C., *Acta de notoriedad...*, *Op. cit.*

entenderse tácitamente derogado y, en consecuencia, el acta de notoriedad debe tramitarse conforme a las previsiones del RN. Así lo explica RODRÍGUEZ GARCÍA-ROBÉS<sup>107</sup>:

No basta un acta notarial de notoriedad de que una persona es tenida por dueña, sino un acta tramitada conforme a la regulación del artículo 209 RN en la que se pida y el Notario emita juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando tales extremos le resulten evidentes por la aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso.

Además de todo ello, indica LLOPIS que el Notario se valdrá de los medios de prueba que estime convenientes para llegar al convencimiento de la notoriedad pretendida, tales como el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de los últimos años, declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), certificado de empadronamiento, o incluso facturas del consumo de luz o agua<sup>108</sup>.

La DGSJyFP, en una tendencia flexibilizadora de la inmatriculación, también ha confirmado la admisibilidad de las actas de notoriedad. Resalta la Resolución de 19 de noviembre de 2015, en la que el Centro Directivo interpreta los cambios introducidos por la Ley 13/2015 tan solo unos meses antes. En concreto, la citada resolución explica:

Ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso<sup>109</sup>.

Además de servir como complemento del título traslativo inmatriculador, la Dirección General ha señalado una segunda función de las actas de notoriedad. En aquellos supuestos en que la inmatriculación adolezca de algún defecto que impida al Registrador de la Propiedad emitir una calificación positiva, el acta de notoriedad se erige como fórmula idónea para subsanar determinados defectos, sin que sea necesario recurrir a procedimientos más complejos como el expediente de dominio del artículo 203 LH<sup>110</sup>. En este sentido, la RDGRN de 1 de febrero de 2017 analiza un supuesto en el que la

---

<sup>107</sup> NIETO ALONSO, A., *Op. cit.*, p. 3047.

<sup>108</sup> *Id.*

<sup>109</sup> Siguen esta línea las siguientes Resoluciones: RRDGRN de 4 de mayo, 23 de junio, 3 de octubre, 11 de octubre, 14 de diciembre de 2016, 13 de julio de 2017 y 27 de febrero de 2018.

<sup>110</sup> NIETO ALONSO, A., *Op. cit.*, p. 3049.

Registradora de la Propiedad emite una calificación negativa con base en que no ha transcurrido el plazo de un año entre las fechas del otorgamiento de los dos títulos presentados para la inmatriculación. En efecto, tanto la escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales, como la escritura pública de segregación de finca y pacto de mejora se otorgan en la misma fecha (12 de junio de 2015) por el mismo Notario. El Centro Directivo indica: “En el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementando el primero de los títulos aportados con acta de notoriedad<sup>111</sup>”.

#### **3.3.2.4. La diferencia de antigüedad de un año entre ellos:**

La reforma de la Ley 13/2015 ha introducido un requisito temporal, condicionante de la inmatriculación, consistente en la diferencia de antigüedad de un año entre los dos títulos públicos. Es decir, el título previo al inmatriculador debe guardar la distancia prudencial de un año con respecto al título inmatriculador. Este requisito constituye una auténtica novedad, por cuanto la redacción anterior no exigía ninguna antelación mínima entre la fecha de otorgamiento del título público previo y el título inmatriculador<sup>112</sup>. Según MERINO ESCARTÍN, la introducción de este requisito pretende dificultar que el procedimiento del artículo 205 LH se convierta en una fábrica de títulos para inmatricular<sup>113</sup> o, en palabras de GARCÍA GARCÍA, un “sistema de inmatriculaciones *ad hoc*”. Este mismo autor explica que lo que se prohíbe durante ese lapso temporal no son las transmisiones, sino las inmatriculaciones. Y ello es así porque el legislador concibe el expediente de dominio como la regla general en materia de inmatriculación, puesto que reúne mayores garantías que el expediente del artículo 205 LH<sup>114</sup>.

Con todo, explica RODRÍGUEZ DE ALMEIDA que la redacción del artículo 205 LH en este punto es confusa, ya que surgen dudas respecto a cómo debe computarse el plazo de un año. A juicio de esta autora, cabrían dos posibilidades: o bien la diferencia de un año debe existir entre la fecha *formal* de otorgamiento de ambos títulos públicos

---

<sup>111</sup> Vid. RRDGRN de 16 de enero, de 27 de febrero y de 1 de marzo de 2018.

<sup>112</sup> NIETO ALONSO, A., *Op. cit.*, p. 3042.

<sup>113</sup> MERINO ESCARTÍN, J. F., “Inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, *Notarios y Registradores* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/inmatriculacion-por-el-articulo-205-de-la-ley-hipotecaria/>, última consulta 8/3/2020)

<sup>114</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 887.

inmatriculadores, o bien entre el título público inmatriculador y la previa adquisición *material* del transmitente. En este segundo supuesto lo relevante no es la fecha de otorgamiento de los títulos, sino la fecha en la que tiene lugar el acto o negocio adquisitivo del ahora transmitente, con independencia de que el documento en que conste sea de una fecha posterior y, además, no haya transcurrido el lapso temporal de un año entre ambos títulos<sup>115</sup>.

La doctrina es partidaria de la segunda interpretación. Es decir, la diferencia de un año se refiere a la fecha de la previa adquisición, no a la fecha del documento que lo acredita. RODRÍGUEZ DE ALMEIDA basa su decisión, en primer lugar, en una interpretación literal artículo. Así, argumenta que el complemento circunstancial de tiempo “al menos un año antes de dicho otorgamiento” se refiere a la acreditación de la adquisición de la propiedad, y no a su documentación pública – ya que la expresión “también por título público” se sitúa al final de la oración. En segundo lugar, la autora ofrece una interpretación teleológica del artículo, y razona que – como se ha expuesto – el objetivo del legislador es evitar que se creen títulos *ad hoc*. Por ello, “lo realmente relevante debe ser la acreditación de la adquisición del derecho y no, por tanto, su reflejo formal en el título”<sup>116</sup>.

La Dirección General también es partidaria de esta interpretación<sup>117</sup>, y así confirmó por primera vez en la Resolución de 19 de noviembre de 2015, al afirmar lo siguiente:

Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

En esta misma Resolución, la Dirección General explica que no puede ser de otro modo, toda vez que se admite la posibilidad de que el título complementario no sea traslativo de dominio sino meramente declarativo de una adquisición. A título de ejemplo, la Resolución de 1 de junio de 2017 admite la validez de una sentencia declarativa de

---

<sup>115</sup> RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G, *Op. Cit.*, p. 982.

<sup>116</sup> *Id.*

<sup>117</sup> *Vid.* Esta interpretación se ha reiterado posteriormente. Entre otras, la RDGRN de 14 de noviembre de 2016.



dominio, e indica que el *dies a quo* del cómputo del año lo constituye la fecha declarada probada de adquisición anterior, y no la fecha en la que se dicta sentencia.

Finalmente, MARIÑO PARDO<sup>118</sup> señala la especificidad de determinadas situaciones en el ámbito sucesorio, en las que es posible acreditar que se ha adquirido la propiedad al menos un año antes, a pesar de que el título que lo documenta sea posterior. Así, en los títulos hereditarios, el *dies a quo* lo constituye la fecha de fallecimiento del causante, debido a que la aceptación de la herencia tiene carácter retroactivo<sup>119</sup>. Además, si hubiera una sustitución fideicomisaria, la fecha a partir de la cual comienza a contar el plazo de un año no es la del fallecimiento del sustituto, sino la del fallecimiento del primer causante, según lo dispuesto en el artículo 784 CC. La misma solución debe darse si existiera derecho de transmisión<sup>120</sup>. Por último, en el caso de los legados, la solución varía en función de si son de cosa cierta y determinada, de parte alícuota, de cosa ajena o de cosa ganancial.

#### **3.4.2.5. Que no sea un título elaborado *ad hoc*:**

El requisito temporal de un año analizado en el apartado anterior está íntimamente ligado con la necesidad de evitar un sistema de inmatriculaciones *ad hoc*. GARCÍA GARCÍA explica que, debido a que la anterior redacción facilitaba considerablemente la inmatriculación por doble título, era frecuente la preparación de un medio inmatriculador ficticio consistente en otorgar el mismo día dos títulos públicos de carácter circular o inverso: en el primer título público A transmitía a B, y en el segundo, B volvía a transmitir a A<sup>121</sup>. Es decir, un título *ad hoc* es aquel creado artificial o instrumentalmente con el único objetivo de conseguir la inmatriculación de una finca. La Dirección General, ya antes de la reforma de la Ley 13/2015, ha reiterado en numerosas ocasiones la necesidad de extremar la precaución ante este tipo de maniobras, puesto que el inmatriculante

---

<sup>118</sup> MARIÑO PARDO, F., *Op. Cit.*

<sup>119</sup> *Vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2007 y RRDGRN de 5 de octubre de 2007, de 31 de enero de 2014, de 1 de julio y de 14 de noviembre de 2016, de 25 de julio y de 7 de noviembre de 2018.

<sup>120</sup> *Vid.* RRDGRN de 28 de septiembre de 2018 y de 15 de noviembre de 2019.

<sup>121</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 889.

obtiene considerables ventajas mientras que los terceros pueden sufrir importantes perjuicios derivados de los efectos del artículo 207 LH<sup>122</sup>.

La importante Resolución de 19 de noviembre de 2015 resulta muy ilustrativa en este punto:

La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño.

Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico [...]. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos.

Es decir, el mecanismo de la inmatriculación por doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas, es decir, debe producirse un efectivo desplazamiento patrimonial. Así lo exige el principio de seguridad jurídica pues, como explica el Centro Directivo en la misma Resolución, “se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador”.

Para apreciar la artificiosidad de los títulos – indica la Resolución de 29 de mayo de 2014 –, el Registrador puede apoyarse en una pluralidad de factores, tales como la inmediatez o cercanía de fechas de los títulos, la ausencia de función económica y la neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos. La misma Resolución aclara que el Registrador no se limita a realizar una simple operación mecánica, sino que puede servirse de la hermenéutica y de la interpretación contextual en su actividad de calificación<sup>123</sup>. Ahora bien, la ya citada Resolución de 19 de noviembre de 2015 ha matizado que no se deben obviar los límites de la función calificadora, sin que en ningún caso la actuación del Registrador pueda interferir en el ámbito propio de la actividad jurisdiccional.

GARCÍA GARCÍA, al evaluar la pertinencia de la reforma, considera que el requisito temporal de un año puede contribuir a disminuir las inmatriculaciones *ad hoc*. No obstante, señala que el cambio también reduce el margen de actuación del Registrador.

---

<sup>122</sup> Vid. RRDGRN de 30 de octubre de 2012 y de 9 de mayo de 2013.

<sup>123</sup> Citado por RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G, *Op. Cit.*, p. 982.

En efecto, puede plantearse el supuesto excepcional de que los títulos respeten la diferencia de antigüedad de un año entre ellos, pero sea palmaria la artificiosidad de los mismos. En tales casos, resulta difícil que el Registrador pueda excluir la inmatriculación, salvo que haya elementos suficientes “para apreciar la inexistencia de doble título traslativo a pesar de la apariencia formal de los mismos”<sup>124</sup>.

### **3.3.3. El requisito de la identidad de descripciones:**

Explica FANDOS PONS<sup>125</sup> que, por mandato del artículo 21.1 LH<sup>126</sup>, la descripción de la finca constituye uno de los elementos que han de integrar los títulos que se presentan en el procedimiento inmatriculador. De acuerdo con CURIEL LORENTE se trata de un presupuesto imprescindible del sistema de folio real, al delimitar la descripción el ámbito material del registro particular<sup>127</sup>. En este sentido, el artículo 9. a) LH obliga a que la descripción de la finca exprese:

[...] Su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

Es decir, el propietario debe describir la finca con el objetivo de individualizarla en el tráfico jurídico. Dicha individualización reviste especial importancia en el ámbito inmatriculación y, en consecuencia, tras la modificación efectuada por la Ley 13/2015, el primer párrafo *in fine* del artículo 205 exige:

[...] 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.

---

<sup>124</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral y el catastro...* Op. cit., p. 902.

<sup>125</sup> FANDO PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, núm. 768, pp. 1913.

<sup>126</sup> Artículo 21.1 LH: “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”.

<sup>127</sup> CURIEL LORENTE, F., *Op. cit.*, p. 39.

Es decir, el artículo 205 exige una doble identidad en la descripción de la finca: por un lado, el requisito de la identidad en la descripción contenida en ambos títulos, cuya apreciación se deja “a juicio del Registrador”; y, por otro lado, el requisito de identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador y en la certificación catastral descriptiva y gráfica, que ha de observarse “en todo caso”<sup>128</sup>. Ello significa que ambas identidades quedan sometidas a un tratamiento diferenciado por parte del Registrador.

### **3.3.3.1. La identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos:**

La descripción de la finca, con expresión de sus datos y características, es fundamental para su individualización e identificación, tanto jurídica como geográfica<sup>129</sup>. De ahí que los dos títulos públicos – tanto el título previo como el inmatriculador – deban ser presentados en el Registro de la Propiedad para que el Registrador pueda calificar la identidad en la descripción de la finca contenida en ambos documentos<sup>130</sup>. La actual DGSJyFP se ha pronunciado acerca de dos cuestiones: de un lado, sobre la extensión del concepto de “identidad” y, de otro, sobre el margen de apreciación del registrador en su actividad calificadora.

En lo que respecta a la extensión del concepto de “identidad”, MARIÑO PARDO entiende que la exigencia de identidad no implica necesariamente la coincidencia total y plena en las descripciones y en los elementos definatorios de la finca. Por ello, las variaciones no significativas de superficie o de descripción no deben ser óbice para apreciar el requisito de identidad entre los dos títulos<sup>131</sup>. Esta interpretación es consistente con la doctrina de la Dirección General que, en diversas Resoluciones, ha confirmado que la coincidencia no debe ser total. Así, en la Resolución de 10 de octubre de 2017, se exige que exista una coincidencia “razonable” entre ambas descripciones, haciendo alusión a los criterios del artículo 9. b) LH, entre ellos, que no exista una diferencia de superficie

---

<sup>128</sup> NIETO ALONSO, A., *Op. cit.*, p. 3043.

<sup>129</sup> FANDO PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”, *Op. cit.*, pp. 1912-1913.

<sup>130</sup> Indica la RDGRN de 17 de julio de 2012 que en la inmatriculación por título público el título público está constituido por dos documentos sucesivos: el título inmatriculador, y el título previo. Es por ello que ambos documentos deben ser presentados para su calificación registral, “pues el Registrador debe calificar la identidad de la finca en ambos documentos, y dichas circunstancias, además, las debe consignar en la inscripción tomándolas de los documentos presentados y debe extremar las garantías y requisitos del procedimiento registral por la especialidad de la inmatriculación” (citado por GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 910).

<sup>131</sup> MARIÑO PARDO, F., *Op. Cit.*

superior al 10%. Las Resoluciones de 16 de enero, 27 de febrero y 1 de marzo de 2018 aplican la misma doctrina. Esta última matiza:

Es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca.

En efecto, la expresión “a su juicio” otorga cierta flexibilidad y margen de apreciación al Registrador en su calificación<sup>132</sup>. Ahora bien, en caso de calificación negativa, la decisión del Registrador no puede ser arbitraria, sino que debe estar motivada y, especialmente, fundada en criterios objetivos y razonados<sup>133</sup>. Es decir, tal y como indica la Resolución de 14 de noviembre de 2018, no basta con que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que el Registrador debe motivar que no existe la identidad exigida por la ley o, al menos, tiene dudas fundadas sobre ella<sup>134</sup>.

### **3.3.3.2. La identidad entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica**<sup>135</sup>:

La Ley 13/2015 considera que toda finca que nazca a la vida registral debe hacerlo en coordinación con el Catastro, de ahí que la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica<sup>136</sup> constituya un requisito obligatorio y común a todos los procedimientos inmatriculadores<sup>137</sup>. Así lo establece el nuevo apartado b) del artículo 9 LH, que incluye la inmatriculación entre los supuestos de inscripción obligatoria de la

---

<sup>132</sup> Así lo entiende también GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 911.

<sup>133</sup> *Vid.* RDGRN de 21 de noviembre de 2012.

<sup>134</sup> En este punto, NIETO ALONSO destaca la posibilidad de recurrir a un acta de notoriedad como medio para salvar el defecto existente en la inmatriculación, complementando así el título inmatriculador. *Op. cit.*, p. 3044.

<sup>135</sup> Este requisito se introdujo por primera vez por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 31 de diciembre de 1996). *Vid.* REQUEJO LIBERAL, J., *Op. Cit.*, pp. 43 y 98 y ss.

<sup>136</sup> FANDO PONS define la georreferenciación de una finca como “la traducción sobre un sistema de información geográfico georreferenciado de su descripción literaria o alfanumérica, incorporada a una inscripción, tras un procedimiento registral y la calificación positiva de la georreferenciación aportada en el título”. FANDO PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”, *Op. cit.*, pp. 1914 y ss.

<sup>137</sup> MARIÑO PARDO, F., *Op. Cit.*

representación gráfica georreferenciada de la finca<sup>138</sup>. En consonancia con ello, el artículo 205 LH exige la coincidencia, “en todo caso”, entre “la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto”. Su objetivo, como indica CURIEL LORENTE, es incrementar las garantías sobre la realidad e identidad de la finca que se inmatricula<sup>139</sup>.

A diferencia del requisito analizado en el apartado anterior, una interpretación literal de la expresión “en todo caso” obliga ahora a que la coincidencia entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica sea total y absoluta. Es decir, como indican NIETO ALONSO<sup>140</sup> y RENTERÍA AROCENA<sup>141</sup>, no se deja margen alguno a la discrecionalidad del Registrador quien, en caso de discordancia, debe suspender la práctica del asiento<sup>142</sup>. Además, de acuerdo con los autores citados, no se trata de una exigencia nueva, sino que la redacción actual del artículo confirma la doctrina consolidada de la Dirección General y, a título de ejemplo, cita la Resolución de 5 de septiembre de 2013:

[...] en caso de inmatriculación de fincas el registrador debe extremar el celo calificador y no solo es exigible que la descripción del inmueble en cuestión en la certificación catastral descriptiva y gráfica sea idéntica a la que se haga en el título inmatriculador, sino que debe haber entre este y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de la finca cuyo acceso al registro se pretende.

En contra de esta postura, MARIÑO PARDO considera que es posible apreciar la identidad requerida cuando las diferencias de superficie entre el título inmatriculable y la certificación catastral descriptiva y gráfica no superen el 10%<sup>143</sup>. Para ello, MARIÑO

---

<sup>138</sup> Siguiendo a FENECH RAMOS, en los supuestos de inmatriculación no cabe representación gráfica alternativa. Esta exclusión es coherente con el objetivo de la coordinación entre Catastro y Registro *ab initio*. Así lo ha confirmado la Dirección General en las Resoluciones de 18 y 21 de abril de 2016, 5 y 12 de mayo de 2016, 23 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016. *Vid.* FENECH RAMOS, J., “Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2017, núm. 761, pp. 1299.

<sup>139</sup> CURIEL LORENTE, F., *Op. cit.*, p. 118.

<sup>140</sup> NIETO ALONSO, A., *Op. cit.*, p. 3044.

<sup>141</sup> RENTERÍA AROCENA, A., *Op. Cit.*

<sup>142</sup> FANDO PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”, *Op. cit.*, pp. 1931.

<sup>143</sup> MARIÑO PARDO, F., *Op. Cit.*; También VÁZQUEZ ASENJO (*Op. Cit.*, pp. 218 y ss.), defiende esta postura, al afirmar que “este proceso de enlace o correspondencia debe ser interpretado de manera extensiva”.

PARDO se apoya en el párrafo sexto del artículo 9.b) LH<sup>144</sup>, así como en la derogación del apartado 7 del antiguo artículo 53, que preveía explícitamente la total coincidencia entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica. En cualquier caso, la Dirección General es contraria a esta visión y ha aclarado en diversas Resoluciones que se exige el mismo requisito de coincidencia total que existía con la normativa anterior a la Ley 13/2015<sup>145</sup>. Ahora bien, la extensión de la identidad se exige con respecto al terreno – es decir, su ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral – pero no a las construcciones o edificaciones existentes sobre la misma<sup>146</sup>.

Esta interpretación parece más acorde al espíritu de la reforma, y así lo entienden tanto jurisprudencia<sup>147</sup> como la Dirección General, en la Resolución de 3 de octubre de 2016, al afirmar que esta exigencia “responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico con el inmueble catastral”.

### **3.4. El procedimiento de inmatriculación por doble título público:**

Explica GARCÍA GARCÍA que la inmatriculación por doble título no es un mero medio inmatriculador, sino que constituye un verdadero procedimiento registral. Ello significa que no basta con presentar los dos títulos públicos acompañados de la certificación

---

<sup>144</sup> En concreto, el párrafo sexto del artículo 9. b) LH dispone: “Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

<sup>145</sup> A título de ejemplo, la Resolución de 23 de junio de 2016 declara:

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

Ver, en este sentido, RRDGRN de 1 de julio de 2016, de 27 de julio, 29 de septiembre, 10 de octubre de 2017, y 1 de agosto de 2018.

<sup>146</sup> Vid. RRDGRN de 4 de agosto de 2014, de 14 de septiembre de 2015, 12 de mayo, 23 de junio de 2016, 10 de octubre de 2017, 27 de febrero, 19 de julio y 14 de noviembre de 2018.

<sup>147</sup> Vid. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santa Cruz de Tenerife 104/2013, de 24 de septiembre.

catastral descriptiva y gráfica, sino que se deben completar, además, una serie de trámites<sup>148</sup>. El último párrafo del artículo 205 lo confirma al señalar:

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste 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.

Así, el artículo 205 LH se refiere a la calificación positiva del Registrado, requisito previo para practicar la inscripción de dominio. Una vez practicada la inscripción, se prevén dos trámites posteriores: las notificaciones y la publicación de edictos.

### **3.4.1. La calificación registral:**

Siguiendo a FANDOS PONS, la calificación registral se define como un medio por el cual “se comprueba el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para el acto o negocio jurídico instrumentado en el título presentado”<sup>149</sup>. El Registrador – como autoridad imparcial e independiente – emite un juicio de legalidad, es decir, realiza un enjuiciamiento de los títulos presentados con el objetivo de que solo accedan al Registro aquellos que sean válidos y perfectos, tanto material (art. 2 LH) como formalmente (art. 3 LH)<sup>150</sup>. De este modo, la calificación se convierte en uno de los momentos más importantes del procedimiento registral puesto que, en palabras de BARRERO RODRÍGUEZ, “abre o cierra la puerta a las inscripciones solicitadas”<sup>151</sup>. En el ámbito inmatriculador por doble título, el artículo 205 LH exige que la calificación sea positiva. La consecuencia

---

<sup>148</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 922.

<sup>149</sup> FANDO PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2019, núm. 773, pp. 1252.

<sup>150</sup> La calificación supone, por tanto, una manifestación del principio de legalidad, y tiene como objetivo proteger la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Así lo entiende también el Tribunal Supremo en la Sentencia de 28 de noviembre de 2013, en la que afirma que el principio de legalidad impide registrar títulos que no sean perfectos y válidos, tanto en su vertiente formal (art. 3 LH) como material (art. 2 LH). La legalidad, insiste, se protege mediante el trámite depurador de la calificación (citado por FANDOS PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”, *Op. cit.* p. 1252).

<sup>151</sup> BARRERO RODRÍGUEZ, C., *La protección de los interesados en los procedimientos registrales*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2005, p. 66.



que de ello es que son varias las circunstancias que han de pasar por el tamiz de la calificación: la naturaleza de los dos títulos públicos que sirven para la inmatriculación, la diferencia de antigüedad de un año entre ellos y la identidad de descripciones entre ambos y con la certificación catastral descriptiva y gráfica<sup>152</sup>.

Tras la reforma de la Ley 13/2015, esta labor de calificación no se limita a los aspectos meramente jurídicos, sino que incluye también todas las manifestaciones relativas a la descripción de la finca<sup>153</sup>. Esta nueva tarea se conoce como calificación gráfica registral, que consiste precisamente en emitir un juicio de legalidad sobre la situación, localización, identificación y delimitación de la finca aportada en el procedimiento de inmatriculación. Es decir, con el fin de comprobar la veracidad y exactitud de los datos descriptivos aportados en los dos títulos públicos y en la certificación catastral descriptiva y gráfica, el Registrador debe contrastarlos con la información que conste en el Registro y evitar, de este modo, la invasión de fincas colindantes o del dominio público<sup>154</sup>. Además, como parte de la operación calificadora, el Registrador tendrá en cuenta la descripción catastral vigente en el momento en que se presenten los títulos en el Registro. Ello permite constatar la coordinación gráfica entre la finca registral y la parcela catastral, en la forma contenida en el artículo 10 LH<sup>155</sup>. La calificación positiva sobre todos los requisitos exigidos tiene como consecuencia la práctica de la inscripción.

#### **3.4.2. La inscripción del dominio:**

En caso de calificación positiva, se practicará la inscripción del dominio y con ella la inmatriculación de la finca. Como novedad, tras la Ley 13/2015, la representación gráfica también es objeto de inscripción en el sentido técnico-registral del término<sup>156</sup>. De acuerdo con el artículo 9 a) LH, en el folio real deben constar: la descripción literaria de la finca, la representación gráfica catastral georreferenciada, la referencia catastral, así como la

---

<sup>152</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 923.

<sup>153</sup> PUYAL SANZ, P., *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, p. 35

<sup>154</sup> FANDOS PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”, *Op. cit.* pp. 1253-1254.

<sup>155</sup> *Ibid.* pp. 1284-1285.

<sup>156</sup> DÍAZ FRAILE, J.M., “Exégesis de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, en materia de inscripción de representaciones gráficas”, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, 2015, núm. 23, p. 894.

constancia de la situación de coordinación de la finca con el Catastro, en los términos que establece el artículo 10 LH<sup>157</sup>. Así lo explica el número octavo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 29 de octubre de 2015, y así lo ha confirmado la práctica registral<sup>158</sup>. Finalmente, toda calificación registral en materia de coordinación gráfica, ya sea favorable o desfavorable, debe ser comunicada por el registrador a la Dirección General del Catastro en el plazo de cinco días<sup>159</sup>.

### **3.4.3. Las notificaciones:**

Como trámite posterior a la inscripción de dominio<sup>160</sup>, el artículo 205 LH establece la notificación del Registrador de la Propiedad a los interesados en la forma determinada reglamentariamente. En tanto no haya un desarrollo reglamentario, DÍAZ FRAILE entiende que el artículo 322 RH, en materia de notificación de calificaciones negativas, y el artículo 353 RH, sobre el lugar y forma de las comunicaciones, ofrecen orientaciones que el Registrador puede seguir en la práctica<sup>161</sup>. En cualquier caso, la notificación debe realizarse de forma fehaciente, de tal modo que quede acreditada la recepción de la notificación por los destinatarios. En caso de no poder realizar la notificación, se realizarán hasta dos intentos en horas distintas, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; además, se utilizará la publicación en el Boletín Oficial del Estado (en adelante, BOE) conforme a la Disposición adicional 2ª de la Ley 13/2015<sup>162</sup>.

El propio artículo 205 LH identifica los interesados que deben ser notificados. En primer lugar, debe notificarse al poseedor de hecho de la finca (por ejemplo, un

---

<sup>157</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 923.

<sup>158</sup> *Vid.* RRDGRN de 20 de abril, 8 de mayo y 30 de agosto de 2017.

<sup>159</sup> RENTERÍA AROCENA, A., *Op. cit.*

<sup>160</sup> En este punto, la Ley sigue un criterio más flexible al regular el procedimiento inmatriculador por doble título del artículo 205 LH, frente al expediente de dominio del artículo 203 LH. En este último, las notificaciones constituyen un trámite que se realiza dentro del propio procedimiento pudiendo los interesados manifestar la oposición pertinente. Sobre la justificación de esta diferencia de trato, *vid.* GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, pp. 925-926.

<sup>161</sup> DÍAZ FRAILE, J.M., *Op. cit.*, p. 864.

<sup>162</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 926.

arrendatario). En segundo lugar, a los titulares de cargas, derechos y acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos. En este punto, LLOPIS plantea la dificultad que supone conocer la existencia de poseedores de hecho o titulares de cargas, puesto que en el Registro no existe ningún tipo de información previa sobre la finca<sup>163</sup>. Tanto el autor citado como GARCÍA GARCÍA coinciden en señalar que, si en los títulos presentados en el procedimiento no consta ningún titular de derechos reales limitados sobre la finca, no será necesario que el Registrador practique esta notificación. De existir tales cargas o gravámenes, MERINO ESCARTÍN indica que la notificación deberá practicarse en los domicilios que resulten de los documentos aportados o, en su defecto, en los que el interesado en la inmatriculación proporcione al Registrador<sup>164</sup>. En tercer lugar, deberán ser notificados los propietarios de fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que conste en el Registro y, en caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados. Finalmente, también se notificará al Ayuntamiento en que esté situada la finca<sup>165</sup>.

En cuanto a los efectos de las notificaciones, los notificados que resulten perjudicados por la inmatriculación tan solo podrán impugnarla mediante demanda de juicio ordinario dirigida contra el ya titular registral – sea el inmatriculante o el adquirente del inmatriculante –, pudiendo practicar en ese caso una anotación preventiva sin plazo de vigencia. En resumen, la tutela queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, no siendo posible interponer recurso gubernativo ante la DGSGyFP<sup>166</sup>. Por ese motivo entiende LLOPIS que adquiere sentido la suspensión de la fe pública registral *ex* artículo 207 LH durante dos años desde la práctica de la inscripción<sup>167</sup>.

---

<sup>163</sup> LLOPIS, J. C., “La inmatriculación por doble título tras la Ley 13/2015”, *Notaría Llopis*, (disponible en <http://www.notariallopis.es/blog/i/1323/73/la-inmatriculacion-por-doble-titulo-tras-la-ley-13-2015>, última consulta 19/03/2020)

<sup>164</sup> MERINO ESCARTÍN, J. F., *Op. cit.*

<sup>165</sup> MERINO ESCARTÍN (*Op. cit.*) añade una quinta notificación no prevista en la LH: a los copropietarios en caso de que el objeto de la inmatriculación sea una cuota indivisa.

<sup>166</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 926.

<sup>167</sup> LLOPIS, J. C., *La inmatriculación... Op. cit.*

#### **3.4.4. La publicación de edictos:**

El último trámite de la inmatriculación por doble título consiste en la publicación de edictos en el BOE, que se hará constar mediante nota marginal de la inscripción.<sup>168</sup> El objetivo de dicha nota al margen es meramente informativo, es decir, consiste en dotar de una mayor difusión a la inmatriculación, pero no implica ningún tipo de reserva de rango o prioridad registral<sup>169</sup>. Asimismo, el Registrador utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que se refiere la regla séptima del apartado 2 del artículo 203 LH. Se trata de un servicio libre, público y gratuito, que facilita la accesibilidad a la información jurídica sobre el territorio<sup>170</sup>.

En cuanto al contenido de los edictos, así como de las notificaciones, el Centro Directivo, en la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, señala que el Registrador debe incluir, con valor de certificación:

[...] un enlace al correspondiente recinto geográfico en el visor de alertas geográficas registrales. A través del citado visor, una vez seleccionando el recinto afectado por la alerta correspondiente, se mostrará el procedimiento que afecta a esta finca, el Registro y número de asiento de presentación correspondiente, el Código Único de Finca, en su caso, así como el contenido de la comunicación o edicto publicado en el BOE.

#### **3.5. Efectos de la inmatriculación conforme al artículo 205 LH:**

La inmatriculación no cuenta con el soporte de una titularidad registral previa y, por ello, produce efectos más limitados que las sucesivas inscripciones que se practican en el folio real<sup>171</sup>. En concreto, los efectos de la inmatriculación se regulan en el artículo 207 LH, que establece una suspensión de los efectos protectores del artículo 34 LH durante dos años. Dicho precepto resulta aplicable no solo a la inmatriculación practicada conforme al artículo 205 LH, sino también a otros procedimientos inmatriculadores – excepto al expediente de dominio del artículo 206 LH, para el que no se prevé ninguna limitación de los efectos del artículo 34 LH<sup>172</sup>. El análisis de los efectos de la

---

<sup>168</sup> A diferencia de lo que ocurre con las notificaciones, la regulación en materia de publicación de edictos es idéntica para la inmatriculación por doble título como para el expediente de dominio. *Vid.* GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 929.

<sup>169</sup> *Id.*

<sup>170</sup> FENECH RAMOS, J., *Op. cit.*, p. 1309.

<sup>171</sup> CURIEL LORENTE, F., *Op. cit.*, p. 147.

<sup>172</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral... Op. cit.*, p. 803.

inmatriculación está íntimamente ligado a la problemática existente entre el tercero de los artículos 32 y 34 LH.

### **3.5.1. Monismo y dualismo hipotecario<sup>173</sup>:**

Se conoce como monismo y dualismo hipotecario a la discusión doctrinal existente en torno a la interpretación y aplicación de los artículos 32 LH<sup>174</sup> y 34 LH<sup>175</sup>. El principal punto de colisión entre ambas corrientes doctrinales se encuentra en determinar si los señalados preceptos se refieren a un mismo tercero hipotecario o si, en cambio, aluden a terceros diferentes. En síntesis, la tesis monista<sup>176</sup> considera que existe un único tercero en la Ley Hipotecaria: aquel en quien concurren todos los requisitos del artículo 34 LH. Es por ello que los artículos 32 y 34 LH se refieren a un mismo tercero, siempre que haya adquirido de un titular previamente inscrito que, conforme al Registro de la Propiedad, tenga facultades para transmitir – es decir, que tenga poder de disposición sobre la cosa<sup>177</sup>. Es decir, ambos artículos son complementarios: mientras que el artículo 34 LH contempla el aspecto positivo de la fe pública registral – mediante la presunción *iuris et de iure* de veracidad y exactitud registral –, el artículo 32 LH contiene el aspecto negativo – mediante la no oponibilidad de lo no inscrito frente a terceros<sup>178</sup>. Frente a esta postura, la

---

<sup>173</sup> La discusión doctrinal tiene su origen en la reforma de 1944-1946, especialmente tras publicación del Texto Refundido de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. A raíz de esta publicación, se considera que los precursores de la tesis dualista fueron RAFAEL NÚÑEZ LAGOS y MANUEL VILLARES PICÓ. *Vid.*, JIMÉNEZ PARÍS, T. A., *El tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005, Capítulo II.

<sup>174</sup> Artículo 32 LH: “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”.

<sup>175</sup> Artículo 34 LH: “El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”.

<sup>176</sup> Entre otros, han defendido la unicidad del concepto de tercero hipotecario: MANUEL ALBALADEJO, ALFONSO DE COSSÍO Y CORRAL, GARCÍA VILA, FRANCISCO JORDANO FRAGA, LASARTE ÁLVAREZ, ANTONIO PAU PEDRÓN, RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE, XAVIER O’CALLAGHAN y PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS.

<sup>177</sup> JIMÉNEZ PARÍS, T. A., *Op. cit.*, p. 139.

<sup>178</sup> DíEZ-PICAZO, L., *Op. cit.*, p. 544.

tesis dualista<sup>179</sup> considera que solo aquel que reúne los requisitos del artículo 34 LH se encuentra protegido por la fe pública registral. De acuerdo con esta teoría, el artículo 32 LH adquiere un contenido propio, y el tercero contemplado en este precepto queda amparado por el principio hipotecario de inoponibilidad, consistente en que – siguiendo a GARCÍA GARCÍA<sup>180</sup> – “lo no inscrito no perjudica al tercero que ha inscrito”<sup>181</sup>. La cuestión no es baladí, ya que afecta al régimen de adquisición de la propiedad y a la efectividad de la publicidad registral<sup>182</sup>, lo cual reviste de especial importancia en el ámbito inmatriculador.

### **3.5.2. El tercero hipotecario y el artículo 207 LH:**

El artículo 207 LH regula los efectos de la inmatriculación. Dispone:

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, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley 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.

En efecto, el artículo 207 LH suspende durante dos años los efectos del artículo 34 LH respecto a la inmatriculación practicada por doble título del artículo 205 LH. En palabras de GARCÍA GARCÍA, “la inscripción de inmatriculación (...) no surtirá efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha”<sup>183</sup>. Tal y como ha puesto de manifiesto GARCÍA VILA, el artículo 207 LH plantea varias cuestiones a resolver<sup>184</sup>.

---

<sup>179</sup> Son seguidores del dualismo hipotecario, entre otros: LUIS DíEZ-PICAZO, JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO, LINO RODRÍGUEZ OTERO, JOSÉ ERNESTO GARCÍA TREVIJANO, y JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA.

<sup>180</sup> GARCÍA GARCÍA sostiene que la tesis dualista está íntimamente relacionada con la teoría del carácter *cuasiconstitutivo* de la inscripción registral. De acuerdo con este autor, a pesar de que en nuestro sistema la inscripción es meramente declarativa, sí puede afirmarse que tiene carácter constitutivo en cuanto a la plena eficacia *erga omnes* del derecho real, la cual solamente se obtiene mediante la inscripción. *Vid.*, GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho inmobiliario registral o hipotecario. Tomo I*, 1ª Edición, Editorial Civitas, Madrid, 1988, pp. 583-584.

<sup>181</sup> JIMÉNEZ PARÍS, T. A., *Op. cit.* p. 195.

<sup>182</sup> GORDILLO CAÑAS, A., “¿Monismo o dualismo hipotecario? Hablen los autores del sistema”, en CABANILLAS SÁNCHEZ, A. (coord.), *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, Civitas, Madrid, 2002, p. 3887.

<sup>183</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *Legislación Hipotecaria...* p. 497.

<sup>184</sup> GARCÍA VILA, J.A., “Los efectos de la inmatriculación tras la Ley 13/2015”, *Notarios y Registradores* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/los-efectos-de-la-inmatriculacion-tras-la-ley-132015/>; última consulta 27/02/2020).

En primer lugar, es preciso determinar a quién alcanza la suspensión de los efectos del artículo 34 LH. A juicio de DÍEZ PICAZO el inmatriculante nunca puede ser el tercero protegido por el artículo 34 LH<sup>185</sup>, lo cual ha sido ratificado por la jurisprudencia en las importantes Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1949 y 22 de noviembre de 1963<sup>186</sup>. Ello se debe a que el citado artículo exige que el tercero haya adquirido de un titular inscrito. Con anterioridad a la inmatriculación no existe en el Registro de la Propiedad ningún antecedente de la finca, de ahí que el inmatriculante nunca pueda gozar de los efectos protectores del artículo 34 LH, incluso una vez transcurridos los dos años a los que se refiere el artículo 207 LH<sup>187</sup>. Así lo ha confirmado la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la Sentencia de 21 de enero de 1992, reiterada por la Sentencia de 15 de enero de 2001, que dice:

Procede la estimación de la demanda interpuesta después de transcurridos dos años desde la fecha del asiento de presentación, porque es lo cierto que técnicamente los inmatriculantes no quedan protegidos ni antes ni después de los dos años desde la fecha del asiento de presentación; lo que quiere decir el artículo 207 de la Ley Hipotecaria es que el adquirente del inmatriculante, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no queda protegido hasta transcurridos dos años de la inscripción primaria, pues, así cabe hacerlo de acuerdo con la doctrina científica y por interpretación sistemática del Ordenamiento Jurídico.

Así pues, la suspensión de los efectos del artículo 34 LH se refiere al tercero que adquiere del inmatriculante, quien queda amparado por la fe pública registral cuando haya transcurrido el plazo marcado por el artículo 207 LH. DÍEZ PICAZO propone el siguiente ejemplo: Ticio inmatricula a su nombre una finca que en realidad pertenece a Mevio. Ticio vende la finca a Cayo y éste, después, a Sempronio. En este supuesto, Mevio, como *verus dominus* y titular real extrarregistral, ostenta un derecho anterior a la inmatriculación, que puede reclamar dentro de los dos años siguientes a la fecha de inmatriculación. Transcurrido ese plazo, Cayo y Sempronio serán terceros protegidos plenamente por el artículo 34 LH<sup>188</sup>, de tal modo que podrán oponer la presunción *iuris et de iure* de exactitud registral frente a cualquier reclamación<sup>189</sup>. En otras palabras, “serán mantenidos en su adquisición”.

---

<sup>185</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *Op. cit.*, p. 533.

<sup>186</sup> GARCÍA VILA, J.A., *Op. Cit.*

<sup>187</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *La finca registral y el catastro... Op. cit.*, p. 930.

<sup>188</sup> DÍEZ-PICAZO, L., *Op. cit.*, p. 534.

<sup>189</sup> JIMÉNEZ PARÍS, T. A., *Op. cit.* p. 283.

Con el fin de facilitar su comprensión, ROCA SASTRE propone la siguiente redacción del artículo 207:

La irrelevancia de la inexactitud registral base de la fe pública del Registro en provecho de terceros hipotecarios según el art. 34 de esta Ley, *dejará de actuar durante el término de dos años* a contar de la inscripción de inmatriculación, en salvaguardia del *posible dueño* real no inscrito y de sus *derechohabientes* tampoco inscritos, y en perjuicio del *adquirente* y *subadquirentes* del que figura como *titular inmatriculante de la finca*, aunque tengan la condición de terceros hipotecarios, respecto de las adquisiciones que estos hayan verificado dentro del referido término<sup>190</sup>.

El fundamento de la suspensión temporal se encuentra en la desconfianza del legislador a la facilidad que otorga la Ley Hipotecaria para inmatricular por medio de título público<sup>191</sup>. Así lo explica la Sentencia del Tribunal Supremo 1073/2008, de 13 de noviembre de 2008:

El artículo 207 LH [...] encuentra su ratio en la excesiva facilidad que la propia Ley Hipotecaria da para lograr la inmatriculación de fincas por medio de título público de adquisición y de certificaciones administrativas de dominio, con la finalidad de adecuar el contenido del Registro a la realidad jurídica; de modo que, ante la necesidad de evitar posibles fraudes, se adopta la medida de suspender la fe pública registral por dos años desde la fecha del asiento, sometiendo al mismo a una especie de período de prueba y abriendo un plazo de impugnabilidad que actúa como llamada al *verus dominus* para que acuda a desvirtuar la inmatriculación operada, defendiendo así su derecho de propiedad, al tiempo que advierte al adquirente de cualquier derecho real sobre la finca así inmatriculada de que, a pesar de tener la condición de tercero hipotecario, su plena protección no se produce durante dicho plazo y solo será efectiva una vez transcurrido éste.

En segundo lugar, el artículo 207 LH no se pronuncia acerca de la eficacia del artículo 32 LH. GARCÍA VILA entiende que, ante el silencio de la Ley Hipotecaria, nada obsta para aceptar la eficacia inmediata del artículo 32 LH<sup>192</sup>. Ahora bien, a falta de concreción legal se plantea el interrogante de si el inmatriculante está protegido o no por el principio de inoponibilidad registral. La respuesta es distinta en la teoría monista y en la dualista. Por un lado, GARCÍA GARCÍA – reconocido dualista – especifica que el derecho del inmatriculante es precisamente de mera prioridad o inoponibilidad. Así ocurre en el supuesto de la doble venta del artículo 1473 CC. Por ejemplo: Ticio realiza una doble venta a Cayo y Sempronio; Cayo inmatricula la finca. En este supuesto, el artículo 1473.2

---

<sup>190</sup> ROCA SASTRE, R.M., Y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario. Tomo II*, Bosch Casa Editorial, 8ª Edición, Barcelona, 1995, pp. 530-531 (citado por JIMÉNEZ PARÍS, T. A., *Op. cit.* p. 282).

<sup>191</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., *Legislación Hipotecaria... Op. cit.*, p. 498.

<sup>192</sup> GARCÍA VILA, J.A., *Op. cit.*



CC<sup>193</sup> concede prioridad a Cayo por haber inscrito antes su derecho, quedando así amparado por el principio de prioridad en el acceso al Registro de la Propiedad del artículo 32 LH<sup>194</sup>. En defensa de la tesis monista, CURIEL LORENTE considera que no se podrá invocar la inoponibilidad de lo no inscrito mientras no transcurra el plazo de dos años<sup>195</sup>.

### **3.5.3. Otros efectos:**

Además de los efectos señalados, cabe preguntarse si el inmatriculante queda protegido por el principio de legitimación registral del artículo 38 LH, que según FANDOS PONS consiste en la presunción *iuris tantum* de que lo inscrito existe y pertenece a su titular registral en la forma determinada en el Registro de la Propiedad<sup>196</sup>. Esta definición tradicional debe completarse, tras ley 13/2015, con la extensión de la tutela del Registro a las circunstancias de hecho de la finca. En efecto, indican FENECH RAMOS, PAÑOS PÉREZ y DÍAZ FRAILE que la reforma ha elevado a la categoría normativa que el principio de legitimación también ampare ahora a los datos físicos de la finca, de tal modo que la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación catastral gozan de las presunciones de existencia y pertenencia a su titular, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38 LH<sup>197</sup>.

En el ámbito inmatriculatorio, la suspensión del artículo 207 LH no afecta al principio de legitimación registral y, en consecuencia, el inmatriculante queda protegido por las ventajas que otorga este principio hipotecario. GARCÍA VILA señala, además, la importancia de la reforma en este punto: tras la Ley 13/2015, primero se produce la

---

<sup>193</sup> Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, la protección del artículo 1473.2 CC en relación al artículo 32 LH no solo se otorga al inmatriculante, sino también a quien adquiere del inmatriculante (citado por GARCÍA VILA, J.A., *Op. cit.*).

<sup>194</sup> Como se ha indicado, las teorías del monismo y dualismo hipotecario adquieren especial relevancia en el ámbito inmatriculador. Lo expuesto hasta aquí sigue la tesis dualista. Defender la postura monista supondría que el inmatriculante tampoco gozaría de los efectos protectores del artículo 32 LH. Ello se debe a que, según esta postura, al tercero del artículo 32 LH también se le exige cumplir los requisitos del artículo 34 LH que, como se ha explicado, nunca concurren en la posición del inmatriculante.

<sup>195</sup> CURIEL LORENTE, F., *Op. cit.*, p. 153.

<sup>196</sup> FANDOS PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”, *Op. Cit.*, p. 1896.

<sup>197</sup> Precisamente explica DÍAZ FRAILE que el reconocimiento de la legitimación registral había sido una cuestión debatida en la jurisprudencia, en la que se pueden encontrar pronunciamientos contradictorios. *Vid.* DÍAZ FRAILE, A, *Op. Cit.*, p. 900; FENECH RAMOS, J., *Op. Cit.*, 1325 y PAÑOS PÉREZ, A., *Op. Cit.*, p. 2912.

inmatriculación y, posteriormente, se realiza la publicación de edictos<sup>198</sup>. Así, se corrige una de las deficiencias del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya había señalado CURIEL LORENTE, pues este permitía que la inmatriculación desplegara su eficacia legitimadora con anterioridad a la publicación de edictos<sup>199</sup>. La notificación edictal posterior a la práctica de la inscripción permite, precisamente, atacar la misma con el objetivo de impedir que se produzcan determinados efectos, como los del artículo 38 LH. Ahora bien, la carga de la prueba recae sobre aquel que litigue contra el titular registral, ya que a partir de la reforma el principio de legitimación ampara al titular registral no solo en cuanto titular del derecho, sino también en cuanto a los datos de hecho publicados en el registro (por ejemplo, en materia de delimitación de los linderos o en la determinación de la cabida de una finca)<sup>200</sup>.

#### **4. Conclusiones y análisis crítico:**

PRIMERA. La Ley 13/2015 tiene como objetivo dotar de una mayor seguridad a la inmatriculación por doble título público. Por ello, frente a la laxitud inmatriculadora anterior, la Ley ha introducido requisitos más detallados en aras de proteger el tráfico jurídico inmobiliario.

SEGUNDA. Dentro de esta tendencia rígida se encuentra la necesidad de que ambos títulos tengan necesariamente carácter público. Se refuerza con ello el principio hipotecario de legalidad, que exige la veracidad y exactitud de todos aquellos documentos que accedan al Registro de la Propiedad. El doble título público también refuerza la consolidación del dominio, es decir, aumenta la certeza de que el inmatriculante es el *verus dominus* de la finca que se inmatricula.

TERCERA. Asimismo, la Ley 13/2015 ha introducido un requisito temporal, consistente en la diferencia de antigüedad de un año entre los dos títulos públicos. Esta previsión tiene como objetivo evitar la elaboración de títulos *ad hoc*, preparados exclusivamente con fines inmatriculatorios. Este requisito constituye un avance

---

<sup>198</sup> GARCIA VILA, J.A., *Op. cit.*

<sup>199</sup> CURIEL LORENTE, F., *Op. cit.*, p. 149.

<sup>200</sup> JEREZ DELGADO, C., "El Sistema Inmobiliario Registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio: ¿nuevos principios hipotecarios?", *Revista de Derecho Civil*, vol. III, n.1, p.16.

importante, pero no elimina la posibilidad de que se continúen fabricando títulos *ad hoc*, ahora a largo plazo.

CUARTA. A pesar de los avances producidos en los requisitos para inmatricular, la DGSJyFP ha flexibilizado alguno de los criterios introducidos en la reforma. Ante el silencio legal al respecto, el Centro Directivo ha declarado la admisibilidad del acta notarial de notoriedad como título acreditativo, con lo que se podría llegar a probar la previa adquisición de la finca mediante un documento privado, y no mediante un título público como exige la Ley. Además, en el acta de notoriedad el Notario no comprueba el hecho, sino que se limita a acreditar su notoriedad. Esta situación puede introducir cierta arbitrariedad y subjetividad en el procedimiento.

QUINTA. Del mismo modo, la DGSJyFP insistido en que la diferencia de antigüedad de un año se refiere a la fecha de la previa adquisición, no a la fecha del documento que lo acredita. Esta interpretación también se enmarca en la tendencia facilitadora a la inmatriculación ya que, al relajar la exigencia de una distancia suficiente entre ambos títulos, se permite de nuevo la elaboración de títulos *ad hoc*.

SEXTA. El nuevo artículo 205 LH exige que la finca nazca a la vida registral coordinada plenamente con el Catastro Inmobiliario. En efecto, se exige una total coincidencia entre la certificación catastral descriptiva y gráfica y la descripción de los títulos inmatriculadores. En este punto, la DGSJyFP ha mostrado su firmeza y su compromiso de alcanzar la inaplazable coordinación Catastro-Registro.

SÉPTIMA. La incorporación de la base gráfica registral al folio real ha supuesto también la extensión de la eficacia del principio de legitimación (artículo 38 LH) a los datos de hecho de la finca, es decir, el Registro ya no solo acredita quién es dueño de una finca, sino también de qué es dueño. Esta novedad también afecta a los efectos de la inmatriculación, por cuanto el inmatriculante también queda protegido por este principio registral.

OCTAVA. Dentro de la vida registral de la finca, son muchas las vicisitudes que pueden provocar la desconexión entre la realidad registral y la extrarregistral. En efecto, la inscripción en nuestro sistema inmobiliario registral es potestativa, y el CC permite la creación de derechos reales sobre bienes inmuebles sin necesidad de documento público

e inscripción registral. De este modo, la interrupción en la vida registral de la finca también provocaría también su descoordinación con el Catastro Inmobiliario.

NOVENA. Mientras la inscripción no sea constitutiva, es necesario que la legislación prevea trámites ágiles que no desincentiven la inmatriculación y las sucesivas inscripciones. En cualquier caso, se debe garantizar siempre la protección del tráfico inmobiliario, hecho que hasta ahora ha situado al Registro de la Propiedad español entre los más eficientes del mundo.

### **Referencias:**

#### **Referencias legislativas:**

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE núm. 206, de 25/07/1889).

Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (BOE núm. 189, de 07/07/1944).

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE núm. 58, de 27/02/1946).

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE núm. 106, de 16/04/1947).

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 31 de diciembre de 1996).

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE núm. 58, de 08/03/2004).

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 (BOE núm. 151, de 25/06/2015).

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE núm. 236, de 02/10/2015).

### **Referencias jurisprudenciales:**

Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 2013

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2008

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008

Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007

Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2007

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2001

Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2000

Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1992

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 1988

Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1987

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 1986

Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 1963

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1959

Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1949

Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1949

Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1947

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santa Cruz de Tenerife 104/2013, de 24 de septiembre.

### **Resoluciones de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública:**

Resolución DGRN de 15 de noviembre de 2019

Resolución DGRN de 14 de noviembre de 2018

Resolución DGRN de 7 de noviembre de 2018

Resolución DGRN de 28 de septiembre de 2018

Resolución DGRN de 13 de septiembre de 2018

Resolución DGRN de 5 de septiembre de 2018

Resolución DGRN de 1 de agosto de 2018

Resolución DGRN de 27 de julio de 2018

Resolución DGRN de 25 de julio de 2018

Resolución DGRN de 19 de julio de 2018

Resolución DGRN de 18 de abril de 2018

Resolución DGRN de 1 de marzo de 2018

Resolución DGRN de 27 de febrero de 2018

Resolución DGRN de 16 de enero de 2018

Resolución DGRN de 10 de octubre de 2017

Resolución DGRN de 29 de septiembre de 2017

Resolución DGRN de 16 de septiembre de 2017

Resolución DGRN de 30 de agosto de 2017

Resolución DGRN de 27 de julio de 2017

Resolución DGRN de 13 de julio de 2017

Resolución DGRN de 1 de junio de 2017

Resolución DGRN de 8 de mayo de 2018

Resolución DGRN de 20 de abril de 2017

Resolución DGRN de 1 de febrero de 2017

Resolución DGRN de 14 de diciembre de 2016

Resolución DGRN de 14 de noviembre de 2016

Resolución DGRN de 27 de octubre de 2016

Resolución DGRN de 11 de octubre de 2016

Resolución DGRN de 3 de octubre de 2016

Resolución DGRN de 13 de julio de 2016

Resolución DGRN de 1 de julio de 2016

Resolución DGRN de 23 de junio 2016

Resolución DGRN de 12 de mayo de 2016

Resolución DGRN de 5 de mayo de 2016

Resolución DGRN de 4 de mayo de 2016

Resolución DGRN de 19 de noviembre de 2015

Resolución Circular DGRN de 3 de noviembre de 2015

Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC de 29 de octubre de 2015

Resolución DGRN de 14 de septiembre de 2015

Resolución DGRN de 4 de agosto de 2014

Resolución DGRN de 29 de mayo de 2014

Resolución DGRN de 18 de marzo de 2014

Resolución DGRN de 31 de enero de 2014

Resolución DGRN de 20 de diciembre de 2013

Resolución DGRN de 5 de septiembre de 2013

Resolución DGRN de 2 de julio de 2013

Resolución DGRN de 9 de mayo de 2013

Resolución DGRN de 16 de abril de 2013

Resolución DGRN de 12 de febrero de 2013

Resolución DGRN de 21 de noviembre de 2012

Resolución DGRN de 30 de octubre de 2012

Resolución DGRN de 17 de julio de 2012

Resolución DGRN de 23 de enero de 2012

Resolución DGRN de 5 de noviembre de 2007

Resolución DGRN de 20 de febrero de 1999

Resolución DGRN de 10 de febrero de 1956

Resolución DGRN de 19 de diciembre de 1946

### **Bibliografía:**

#### **Obras doctrinales:**

ALONSO FERNÁNDEZ; “La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1945, núm. 204, pp. 306-317.

BARRERO RODRÍGUEZ, C., *La protección de los interesados en los procedimientos registrales*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2005.

CURIEL LORENTE, F., *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001.

DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Thomson-Civitas, 5ª Edición, Pamplona, 2008.

DÍAZ FRAILE, J.M., “Exégesis de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, en materia de inscripción de representaciones gráficas”, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, 2015, núm. 23, pp. 859-906.



- FANDOS PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, núm. 768, pp. 1893-1937.
- FANDOS PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad; la calificación registral gráfica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2019, núm. 773, pp. 1249-1297.
- FENECH RAMOS, J., “Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2017, núm. 761, pp. 1291-1330.
- GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho inmobiliario registral o hipotecario. Tomo I*, 1ª Edición, Editorial Civitas, Madrid, 1988.
- GARCÍA GARCÍA, J.M., *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, Madrid, 2016.
- GARCÍA GARCÍA, J.M., *Legislación Hipotecaria y del Crédito Inmobiliario. Jurisprudencia y comentarios*, Civitas, Madrid, 2019.
- GÓMEZ GÁLLIGO, J., “Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro”, *Revista Catastro CT*, n. 84, 2015, pp. 13-25.
- GÓMEZ PERALS, M., “Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿Coordinación?”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2007, núm. 669.
- GÓMEZ PERALS, M., *Los datos de hecho y el Registro de la Propiedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005.
- GORDILLO CAÑAS, A., “¿Monismo o dualismo hipotecario? Hablen los autores del sistema”, en CABANILLAS SÁNCHEZ, A. (coord.), *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo*, Civitas, Madrid, 2002, pp. 3887-3916.

- HERRERO OVIEDO, M., *La inmatriculación por título público: procedimiento y efectos*, Dykinson, Madrid, 2006.
- JEREZ DELGADO, C., “El Sistema Inmobiliario Registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio: ¿nuevos principios hipotecarios?”, *Revista de Derecho Civil*, vol. III, n.1, pp. 1-23.
- JIMÉNEZ PARÍS, T. A., *El tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, Madrid, 2005.
- LASARTE, C., *Compendio de Derechos Reales. Derechos reales e hipotecario*, Marcial Pons, 7ª Edición, Madrid, 2018.
- MARTÍNEZ GARCÍA, E. J., “Relaciones Catastro-Registro”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1997, núm. 641, pp. 1379-1406.
- MONTORO RUEDA, R. M., “Sobre el catastro parcelario: su necesidad y funciones en el comercio jurídico y la urgencia de su conexión con el Registro de la Propiedad”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2011, núm. 728, pp. 3203-3253.
- MORENO LINDE, M., “Metodología de la elaboración de trabajos de investigación jurídica desde un enfoque práctico”, *Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa*, núm. 11, 2015, pp. 85-96.
- NIETO ALONSO, A., “El acta notarial de notoriedad: la conveniencia de su revitalización en el tráfico jurídico. Algunas de sus aplicaciones frecuentes y relevantes”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2018, núm. 770, pp. 3003-3069.
- PAÑOS PÉREZ, A., “El Registro de la Propiedad como sistema de garantía en la era de la *Blockchain*”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2019, núm. 776, pp. 2905-2941.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001.
- PRADO GASCÓ, V.J., “El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2019, núm. 776, pp. 3145-3203.

PUYAL SANZ, P., *El nuevo régimen de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.

REQUEJO LIBERAL, J., *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Editorial Lex Nova, Valladolid, 2007.

RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.G.; “La inmatriculación en virtud de título público tras la reforma de la Ley 13/2015: análisis crítico”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 760, 2017, pp. 976 – 989.

RODRÍGUEZ OTERO, L., *Elementos de Derecho Hipotecario. Ajustados al programa de Notarías*, 5ª Edición, Wolters Kluwer, Barcelona, 2016.

SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.; *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, 6ª Edición, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019.

VÁZQUEZ ASENJO, O.G., *Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

VENTURA TRAVESET, A., “Procedimientos inmatriculadores”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1946, p. 746-758.

### **Obras doctrinales accesibles en red:**

GARCÍA VILA, J.A., “Los efectos de la inmatriculación tras la Ley 13/2015”, *Notarios y Registradores* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/los-efectos-de-la-inmatriculacion-tras-la-ley-132015/>; última consulta 27/02/2020).

LLOPIS, J. C., “Acta de notoriedad de un año para inmatricular por el 205 LH”, *Notaría Llopis*, (disponible en <http://www.notariallopis.es/blog/i/1344/73/acta-de-notoriedad-de-un-ano-para-inmatricular-por-el-205-lh>, última consulta 29/02/2020)

LLOPIS, J. C., “La inmatriculación por doble título tras la Ley 13/2015”, *Notaría Llopis*, (disponible en <http://www.notariallopis.es/blog/i/1323/73/la-inmatriculacion-por-doble-titulo-tras-la-ley-13-2015>, última consulta 19/03/2020)

MARIÑO PARDO, F., “La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, *Iuris Prudente* (disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/07/la-inmatriculacion-mediante-doble.html>, última consulta 29/02/2020).

MERINO ESCARTÍN, J. F., “Inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, *Notarios y Registradores* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/inmatriculacion-por-el-articulo-205-de-la-ley-hipotecaria/>, última consulta 8/3/2020)

RENTERÍA AROCENA, A., “La Ley 13/2015, de 24 de junio: tres años de vigencia”, *Notarios y Registradores* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-ley-13-2015-de-24-de-junio-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-tres-anos-de-vigencia/>, última consulta 15/03/2020)

RODRÍGUEZ GARCÍA-ROBÉS, J.L., “Expedientes hipotecarios relacionados con la Ley 13/2015, de 24 de junio”, *Notarios y Registradores* (disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/varios/expedientes-hipotecarios-relacionados-con-la-ley-132015-de-24-de-junio/>, última consulta 29/02/2020).