



### **La inmatriculación por doble título tras la Reforma 2.015.**

Esta entrada pretende esbozar algunas notas de la reunión celebrada en la sede de la Academia Granadina del Notariado el pasado lunes 23 de noviembre, de gran altura científica y riqueza por la diversidad de planteamientos y pareceres. Numerosas dudas nos asaltan a todos los profesionales. Les expondré algunas, pero antes veamos la redacción vigente del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2.015, de 24 de junio:

#### **Artículo 205 L.H.**

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

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona

alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, 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.»

### **1.- La cuestión temporal.**

+ Habiendo entrado en vigor la reforma el día 1 de noviembre de 2.015 se plantea una cuestión de derecho transitorio. Si el título inmatriculador se presenta después de la fecha de entrada en vigor -1 de noviembre- pero tiene fecha anterior a dicha entrada en vigor, el procedimiento de inmatriculación... ¿se rige por la legislación anterior a la reforma o por la normativa reformada?

· Se entiende aplicable sin discusiones la Disposición Transitoria Única, que se refiere específicamente al procedimiento del artículo 205 en su inciso final, y que opta por la aplicación de la normativa reformada a los títulos que se presenten después de su entrada en vigor. Para definir la normativa aplicable, anterior o reformada, se atiende a la fecha de presentación del título inmatriculador y no a su fecha.

+ Respecto al requisito de haber transcurrido el plazo del año entre antetítulo y título inmatriculador se plantea si el plazo del artículo 205 LH se cuenta entre los títulos formales o entre los títulos materiales.

· En esta cuestión también pareció mayoritaria la opinión de que el artículo 205 se refiere a títulos materiales. Así, en el supuesto práctico del antetítulo consistente en adquisición hereditaria y el título inmatriculador compraventa, el plazo del año debe haber pasado desde el fallecimiento del causante. Pero en este caso hubo posiciones divergentes:

\*Algunos entienden que el antetítulo adquisición hereditaria no plantea problema alguno en el caso de heredero único. Más polémico sería el caso de varios herederos, que -se

argumentó- sólo adquieren por la partición.

\*Otros entienden que aún en el caso de varios herederos, éstos adquieren mortis causa por el fallecimiento del causante, además de que los efectos de la aceptación de la herencia se retrotraen al momento del fallecimiento del de cuius.

## **2.- Concepto y tipo de título.**

+ El título traslativo. El planteamiento se centra en que el artículo 205 LH distingue dos títulos públicos. Este aspecto fue subrayado por varios intervinientes. La reforma refuerza así, a juicio de algún interviniente, el artículo 205, pues anteriormente bastaban títulos fehacientes o actas de notoriedad complementarias (el acta no acredita la adquisición). Hoy el precepto exige dos títulos públicos:

- ***el antetítulo***, que debe documentar una adquisición; es pues, un título adquisitivo.

- ***el título inmatriculador*** : documenta una transmisión; es un título traslativo: aquí no había dudas de que el título inmatriculador puede ser una compraventa, la permuta, incluso la aportación a una sociedad. La cuestión se centra en la exigencia de ser “título traslativo”, por lo que plantean dudas los títulos de aportación a sociedad de gananciales o a comunidades de bienes o las consiguientes liquidaciones de sociedad conyugal o de condominio; en el caso de extinciones de condominio se dijo por algún interviniente que no son títulos traslativos según la última y más reciente doctrina de la DGRN; hasta ahora, la DGRN los consideraba un título traslativo y por tanto título inmatriculador.

Como conclusión, pese a la incertidumbre, la mayoría pareció inclinarse -por exigir el precepto ser los títulos inmatriculadores títulos traslativos- por la siguiente posición: desde la reforma, *no servirán como títulos inmatriculadores, sí como antetítulo*:

- la aportación a sociedad conyugal
- la liquidación/extinción de sociedad conyugal.
- la aportación a comunidad de bienes.
- la liquidación/extinción de condominio.

+ El acta de notoriedad como título previo.

Se habló mayoritariamente que no cabía, al exigirse un título previo que documente una adquisición, un título adquisitivo.

## **3.- Contenido de los títulos.**

+ Requisito de la identidad entre el título previo y el título inmatriculador.

· Algunos intervinientes precisaron que el art. 205 LH distingue 2 requisitos:

- identidad “a juicio del Registrador”, que se exige entre la descripción en el antetítulo y la descripción en el título inmatriculador; al ser “a juicio del Registrador” cabe una interpretación más laxa de la identidad.

- identidad “en todo caso”, que se exige entre la descripción del título inmatriculador y la descripción de la certificación catastral: aquí debe haber total coincidencia si bien pueden no coincidir los nombres de los linderos.

· Algún asistente interpretaba que la expresión “identidad” del artículo 205 LH, era equiparable a la expresión “correspondencia” del artículo 9 LH, por lo que debía constatarse la existencia de “identidad” existiendo “correspondencia” como la define dicho precepto.

- Otra posición -en la línea de las expresadas anteriormente- distinguía:
  - > Identidad a efectos de adquisición por antetítulo y por título inmatriculador: aquí identidad puede decirse igual a correspondencia.
  - > Identidad a efectos de título inmatriculador y certificación catastral: aquí se exige total coincidencia porque alcanzar esa coordinación RP-Catastro es la finalidad de la reforma.

- + Vigencia de la certificación catastral y aspectos relativos a la titularidad.

Puede suceder que el título inmatriculador no coincida con el certificado catastral por ser el titular catastral persona distinta de la que aparece en el título de quien promueve la inmatriculación. En el debate se ofrecieron varios puntos de vista sobre la cuestión:

- Algún interviniente entendía que no hacía falta esa coincidencia de titulares.
- También se propuso dar comparecencia al titular catastral para darle la oportunidad de negar ser el propietario de la finca que se pretende inmatricular, facilitando así ésta.
- Según otra opinión es necesario que el certificado catastral esté a nombre del otorgante que actúa como transmitente en el título inmatriculador, a diferencia de lo que ocurre en el Expediente de Dominio, en el que se prevé la notificación al titular catastral.

- + Manifestaciones del otorgante en cuanto a la libertad de cargas y gravámenes. En el ámbito notarial casi todas las escrituras relativas a estas materias recogen siempre la manifestación del otorgante de libertad de cargas y gravámenes de la finca.

#### **4.- Procedimiento de acceso al Registro de la Propiedad de la finca a inmatricular.**

Este punto, eminentemente registral, dio mucho juego entre algunos de los asistentes, pues se plantearon cuestiones como las siguientes:

- + Plazos de calificación.

El plazo normal de 15 días presenta la excepción de que el Registrador albergue dudas sobre si la finca invade el dominio público, en que deberá dar parte a la Administración y se suspende un mes el plazo. Se discutieron el dies a quod del cómputo, y la forma de cómputo.

Se propuso por alguno de los asistentes pedir dictamen al Registrador antes de iniciar el procedimiento sobre si las fincas invaden el dominio público.

Otro asistente subrayó la interoperabilidad establecida por algunas leyes vigentes, como la de Patrimonio de la Biodiversidad en su artículo 55, o la propia Ley de Costas, que exigen a la Administración Pública poner la información a disposición del Registro de la Propiedad. Otra cosa es que ese deber legal se ponga en práctica.

- + Incorporación de la finca al Registro: representación literaria y gráfica.

- + Notificaciones registrales.

Este es un tema que dio mucho de sí, provocando varias intervenciones referentes a si debían o no mencionarse en los títulos los nombres de los linderos, pues podía ser perturbador; y quiénes eran tales linderos, si los catastrales, los registrales, los manifestados

por los otorgantes...

Algún asistente puso de manifiesto que el artículo 203, en su ámbito, exige al Registrador que certifique los colindantes registrales, por lo que podría mantenerse el pedir al Registrador esa certificación en el ámbito del procedimiento de inmatriculación por 205.

+ Sistema de alertas.

A fecha de hoy no existe aplicativo informático que permita poner en marcha el sistema de alertas, pero hay noticias de que en la primera semana de diciembre estará.

### **Inmatriculación vía Expediente de Dominio. Artículo 203 LH.**

Aunque no dio tiempo a estudiarlo, posponiendo el debate al próximo lunes 30, algún asistente puso de manifiesto que en la práctica podría imponerse este procedimiento de inmatriculación comenzando por título público, pues el artículo 203 LH no lo impone. Es útil a efectos de permitir otras operaciones posteriores dependientes de la inmatriculación, pues no estará sometida a la limitación de efectos del artículo 207 LH. El problema es la posible oposición de cualquier interesado, que dará al traste con el procedimiento.

Algún interviniente puso de manifiesto que en la mayor parte de los casos de fincas no inmatriculadas adquiridas por documento privado cuya descripción no tiene nada que ver con la catastral, el uso del Expediente de Dominio requiere también que quien pretenda inmatricular pueda subsanar las diferencias del documento que aporte. Se apunta que si el procedimiento puede utilizarse para lo más, que es para inmatricular, se podrá y se deberá utilizar para lo menos, como es para “rectificar” las descripciones.

Por otro asistente también proponía que al ser el Expediente de Dominio notarial heredero del Expediente de Dominio Judicial la interpretación del precepto había de tener en cuenta la práctica judicial anterior. Además, el artículo 203 no exige título público de adquisición sino que sus referencias son al título material de adquisición. Y respecto a los excesos de cabida se subrayó que no eran inmatriculables sino que lo procedente era el procedimiento del artículo 201.1 LH.

Bueno, pues hasta aquí estas Notas. Esperamos continuar el trabajo en la próxima reunión. De momento, solo decir que se concitaron muchos profesionales en la sesión de estudio y que el ambiente, con toda la intensidad y hasta el calor de algunos debates, fue fraterno, cordial y, sobre todo, fructífero. Mi enhorabuena a todos.