

PRINCIPALES NOVEDADES INTRODUCIDAS POR LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LAS LEYES HIPOTECARIA Y DEL CATASTRO INMOBILIARIO

Andrés Juez Pérez

Registrador de la Propiedad

Resumen: Se analizan las novedades introducidas en la Ley 13/2015 respecto de la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad y su coordinación con las equivalentes parcelas catastrales. Como la ley actualiza los procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se examinan éstos y los principales cambios respecto de la legislación anterior.

Palabras clave: Registro de la Propiedad, Catastro, coordinación, finca, parcela, concordancia, IDUFIR, base gráfica, inmatriculación, expediente de dominio, certificación administrativa de dominio, deslinde, exceso de cabida, reanudación de tracto sucesivo, obra nueva, liberación de cargas y gravámenes.

Title: Main novelties introduced by Law 13/2015, of 24th June, regarding the reform of the Mortgage Act and the Real Estate Cadastre Act

Abstract: This paper analyses the novelties introduced by Law 13/2015 regarding the graphic identification of real estate properties registered in the Real Estate Registry and the graphic identification's coordination with equivalents in cadastral parcels. Since the law updates the procedures to match the Real Estate Registry with the unregistered legal reality, this paper analyses these procedures and the main changes to previous legislation.

Key words: Real Estate Registry, Cadastre, coordination, real estate, cadastral parcel, equivalence, IDUFIR, graphic base, registration of property, possession dossier, administrative certification of possession, demarcation, discrepancy in metes and bounds, resumption of chain of title, new construction, removal of encumbrances.

SUMARIO: 1. Introducción y antecedentes históricos. 2. Descripción e identificación de fincas. 3. Procedimientos de concordancia entre registro y realidad jurídica extrarregistral. 3.1. *Inmatriculación de fincas.* 3.1.1. *Inmatriculación por título público.* 3.1.2. *Inmatriculación por expediente de dominio.* 3.1.3. *Inmatriculación por certificación administrativa de dominio.* 3.1.4. *Otros medios inmatriculadores.* 3.2. *Inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación con el catastro.* 3.3. *Deslinde registral de fincas.* 3.4. *Rectificación de descripción. Particularmente, excesos de cabida.* 3.5. *Inscripción de obras nuevas.* 3.6. *Reanudación del tracto sucesivo interrumpido.* 3.7. *Doble inmatriculación.* 3.8. *Liberación de cargas y gravámenes*

1. Introducción y antecedentes históricos

La finalidad primera de la Ley 13/2015, como reconoce su Exposición de Motivos es *"favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad"*. La necesidad de esta coordinación deriva del diferente discurrir histórico de ambas instituciones, que no es más que el reflejo de su diferente finalidad. Como manifiesta la citada Exposición, *"el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. 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"*.

En efecto, el Registro de la Propiedad tiene por objeto (artículo 1 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, en adelante LH) *"la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles"*, a fin de dar la publicidad formal (artículo 221 LH) y material que dé seguridad a las transacciones inmobiliarias, a través de los principios de legitimación (artículo 38 LH) y fe pública (artículo 34 id.). Se trata de un Registro con efectos sustantivos y eficacia frente a terceros. El Catastro, por el contrario, es *"un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles"* (artículo 1 de la Ley Catastral, TR aprobado por RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), cuya *"información ... estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias"*. Por ello, lo dispuesto en su normativa *"se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro"* (artículo 2 id.). Es decir, se trata de un registro de eficacia fundamentalmente interna administrativa, con objeto de proporcionar información fiscal sobre la atribución tributaria de los inmuebles, de manera inmediata para la gestión del IBI, y de modo indirecto respecto de otros impuestos (IRPF, ITP, IS, ISD).

Históricamente es anterior el Registro de la Propiedad al Catastro. El primero surge a comienzos del siglo XVI con la Real Pragmática de D. Carlos y D^a Juana de 1539 estableciendo el Registro de Censos, Tributos e Hipotecas y que con la Real Pragmática de 31 de enero de 1768 se amplía con la creación de los Oficios y Contadurías de Hipotecas. Ambos tenían por objeto la constancia en un registro oficial de los derechos reales sin contacto posesorio y que se prestaban por ello a quedar como carga oculta en las transmisiones y sirven de antecedente al moderno Registro de la Propiedad.

El Catastro no comienza en España hasta el siglo XVIII, primero en Cataluña (el llamado Catastro de Patiño, de 1715) y luego en el resto del país (el Catastro de Ensenada a partir de 1749). Su finalidad, a diferencia del Registro (dar publicidad a las cargas ocultas y seguridad a las transmisiones inmobiliarias), era permitir a la Hacienda Pública disponer de información sobre la riqueza de los súbditos para repartir los tributos; dado que la principal manifestación de tal riqueza era la propiedad de la tierra, el Catastro es esencialmente un inventario de fincas.

Precisamente esta finalidad tributaria que debía permitir un reparto más justo de la carga fiscal es lo que va a motivar el retraso en la implantación de un Catastro moderno en España: las clases más acomodadas harán todo lo posible para torpedearlo por cuanto era un ataque frontal a sus privilegios; de ahí que, bien con cortapisas legislativas (catastros literales como los amillaramientos, no gráficos), bien con falta de financiación para su efectivo establecimiento (catastro por masas de cultivo, no parcelario) van a lograr que, de hecho, hasta la creación en 1985 del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (hoy simplemente Dirección General del Catastro) no se dispusiera en nuestro país de un Catastro fiable y digno de tal nombre.

Como es lógico, la distinta finalidad que perseguía el Registro no permitía esperar a que hubiera un instrumento oficial de identificación de inmuebles; de ahí que desde la creación del moderno Registro de la Propiedad en 1861 la descripción de las fincas haya sido esencialmente literaria, con señalamiento de nombres que identifican su situación (nombre de calle y número, nombre del paraje, nombre de las personas propietarias de las fincas colindantes) e indicaciones sin la precisión suficiente de sus demás características (p.e., superficie en medidas tradicionales de fanegas, celemines o estadales). Incluso sin señalamiento de tales datos: "casa en el pueblo de XXXX, donde ni las calles tienen nombre ni las casas número", "cuya medida superficial no consta", "linda a poniente con desconocido" o "con vecinos del pueblo YYYY".

Estas imprecisiones que ha arrastrado el Registro desde su fundación, no obstante, no han impedido que su funcionamiento fuera ejemplar. A pesar de ellas, lo cierto es que la identificación de las fincas se ha logrado de manera general sin que en la mayor parte de los casos se planteasen problemas, por cuanto la descripción era objeto de actualización en cada asiento registral, que permitía acomodarla a los cambios.

Sin embargo, este sistema descriptivo no es fiable al cien por ciento. Ante todo, porque se basa de manera implícita en la proximidad a la gente: funciona con la memoria viva de los vecinos, se sabe que esa finca tan genéricamente descrita está en determinado sitio y tiene determinadas características, que casi todo el mundo respeta. Cuando el vecindario que servía de apoyo en la localización desaparece, por muerte o emigración, el transcurso del tiempo puede hacer muy difícil situar físicamente el inmueble en la superficie de la Tierra.

Al mismo tiempo los avances en las técnicas cartográficas han permitido disponer de medios alternativos para la identificación de las fincas, no ya literarios, sino además gráficos: el desarrollo económico a partir de los años 50 del pasado siglo ha facilitado la extensión de planimetrías parcelarias, empezando por la concentración para los suelos rústicos de una buena parte de España y continuando por el desarrollo urbano que exige contar con instrumentos al efecto. Estos medios gráficos empezaron siendo únicamente en papel, pero los avances técnicos han posibilitado la generalización de diferentes sistemas de información geográfica de carácter informático.

El hecho de que el Catastro discurriera al margen de la incorporación de las fincas al Registro y la distinta finalidad de ambas instituciones han dado lugar a que en un porcentaje no despreciable (por propia experiencia aunque sin un método estadístico preciso, calculo que en una cuarta parte de las mismas) la descripción de los inmuebles no sea conforme y las fincas registrales no siempre coincidan con las parcelas catastrales:

- Ha habido operaciones de configuración de fincas (segregaciones, divisiones, agrupaciones, etc.) que han tenido acceso a uno de ellos y no al otro. Se ha de tener en cuenta que la inscripción registral es por lo general voluntaria, mientras que el Catastro puede actuar de oficio.
- El parcelario catastral se ha basado en medios que carecían de la precisión técnica suficiente (p.e., ortofotos excesivamente pixeladas o georreferenciadas de manera errónea) así como en la división entre suelos urbanos y rústicos y delimitación de términos municipales con solapamientos y huecos, lo que ha motivado que el perímetro que asigna a las fincas y, adicionalmente, la superficie y linderos no sean conformes con la realidad. Por ello, en no pocos casos la descripción literaria del Registro es más cierta que la gráfica del Catastro.
- La finca registral en general depende en su configuración de la voluntad del propietario; la parcela catastral, de la situación de hecho. De ahí que constituyan, p.e., una sola finca dos porciones de terreno separadas por un camino o un arroyo, pero sean dos parcelas catastrales distintas.

Por todo ello puede darse y de hecho se da la situación de que una finca registral constituya parte de una parcela catastral (o de varias) o que sea dos o más parcelas catastrales (o de parte). Es decir, no siempre hay paralelismo entre ambas figuras, finca y parcela.

La doble circunstancia de que hubiera medios informáticos de identificación gráfica de fincas y de que no siempre hubiera coincidencia entre las fincas inscritas con las parcelas catastrales dio lugar a la implantación y desarrollo dentro de los Registros de la Propiedad de sistemas propios que superasen la descripción literaria y fueran hasta la gráfica. Aparte del antecedente que supuso el RD de 3 de mayo de 1980, inane en la práctica, la primera norma en este sentido la constituyó la Ley 13/1996, seguida por el RD 1867/1998, de 4 de septiembre que previó la existencia en el mismo Registro de programas y bases gráficas propios, proporcionados por el Colegio de Registradores en colaboración con diferentes instituciones –y, entre ellas, el Catastro- sobre las cuales se efectuaría la identificación de los inmuebles siempre que por el interesado se proporcionase base suficiente al efecto; el siguiente paso se dio con la reforma del artículo 9.1ª LH a través de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que ha constituido hasta la Ley 13/2015 el fundamento legal para implantar la identificación gráfica de las fincas registrales.

Esta normativa, vigente hasta la entrada en vigor de la Ley que comentamos, permitía una representación gráfica de los inmuebles que no tenía por qué coincidir con la catastral, sino que era propia de los Registros. Había, en consecuencia, una doble representación gráfica oficial de los inmuebles, que como tal carecía de pleno sentido. Por eso, la Ley 13/2015 quiere acabar con este estado de cosas y lograr un solo parcelario oficial, que, por los mayores y mejores medios, ha de ser el catastral, pero aprovechando las posibilidades de información que permiten los nuevos medios al Registro de la Propiedad y, con base en ello, corregir los errores y disfunciones que arrastra. Sólo se permite y de una manera transitoria la identificación gráfica no catastral hasta el momento en que el Catastro haya recogido los cambios operados en la configuración física de las fincas que previamente han accedido al Registro (segregaciones, parcelaciones, etc.).

Además de ello, aunque de forma meramente interna, *"los registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos"*.

Es decir, se pretende la utilización de dos sistemas distintos de información geográfica:

- uno, oficial y único con eficacia plena y externa, que sería el parcelario catastral en el que se habrán de reflejar las fincas registrales que queden coordinadas con las correlativas parcelas catastrales.

- y otro, aunque también oficial, de uso meramente interno y con el carácter de herramienta auxiliar de calificación, localización e identificación de fincas.

De ahí que no se permita a los registradores expedir más información gráfica *"que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro"*.

No obstante esta prohibición, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario (RH en lo sucesivo) dispone que *"también podrán expedir los registradores, a petición de los interesados, certificación de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales"*. Compaginando ambas normas, la novedad legal y el precepto reglamentario, parece correcto entender que sí se podría expedir información gráfica al margen de la parcelaria catastral cuando el interesado lo pida expresamente y en su emisión conste claramente lo limitado de su alcance, puramente informativo y sin valor oficial alguno.

Para acabar en lo relativo a la coordinación Catastro-Registro, es preciso reiterar que la distinta finalidad de ambos y las distintas normas estructurales por las que se rigen (obligatorio el primero, voluntario el segundo) va a dar lugar a la imposibilidad de que el cien por ciento de los inmuebles queden coordinados; aparte de la posibilidad, entrevista en la Ley 13/2015, de que fincas ya coordinadas dejen de estarlo en el futuro. P.e., cuando haya alguna operación de modificación parcelaria practicada en el Registro y el Catastro no dé por buena (vid. nuevo artículo 10,3 *in fine*). Por ello, más que de coordinación total, imposible como digo, es de alabar el intento de lograr una identificación física sobre el terreno de los inmuebles, ya lo sea a través del Catastro, ya de bases gráficas alternativas, aunque éstas puedan carecer de carácter oficial.

Además de esta finalidad de coordinación entre Registro y Catastro que es la básica de la Ley 13/2015, se aprovecha la reforma para actualizar los procedimientos registrales *"que puedan afectar a las realidades físicas de las fincas"*, como inmatriculaciones, deslindes o cambios de descripción, y otros similares como solución de dobles inmatriculaciones, reanudación de tracto sucesivo interrumpido o liberación de cargas y gravámenes; todos ellos englobados en lo que tradicionalmente se ha llamado concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

Pasamos a examinar por separado todos ellos.

2. Descripción e identificación de fincas

El artículo 9 LH recoge las circunstancias que ha de contener cada asiento registral relativas a la finca, a las personas interesadas, a los documentos aportados y a los derechos a que se refiere. Aunque se aprovecha la reforma para hacer alguna precisión en otros aspectos, especialmente en cuanto a titularidades, nos limitaremos aquí a lo relativo a la descripción de la finca.

En la reforma que opera la Ley 13/2015 se exige que la descripción incluya la "referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integran y el hecho de estar o no la finca coordinada con el Catastro".

La exigencia de constancia de la referencia parece hacerse de manera incondicionada, en todo caso, lo cual carece de sentido: el interesado podría no aportar o justificar la referencia o que la aporte equivocada o que la que aporte no se corresponda con la finca. De hecho en la reforma de la Ley del Catastro que efectúa la Ley 13/2015 se mantienen las previsiones acerca de la falta de aportación de la referencia catastral (artículo 44: 1. La falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar ... en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad 3. La no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria); así como de su no correspondencia con la identidad de la finca, a pesar de aportarla (artículo 45: A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos).

Puede ocurrir, por ello, que, aun aportando el interesado una referencia catastral, la finca no quede coordinada con parcela alguna. Aparte de problemas de excesos de cabida que pudieran no resolverse inmediatamente (y que impedirían por sí la coordinación como luego veremos), es posible que el mismo interesado o el registrador entiendan no conforme la referencia (es muy frecuente el caso de que una finca sea PARTE de una parcela catastral). En definitiva, a pesar de los términos absolutos en que se manifiesta el nuevo artículo 9 a) LH, la constancia de la referencia catastral como uno de los datos descriptivos imprescindibles que ha de contener el asiento registral ha de entenderse matizada por las anteriores consideraciones; esto es, debe hacerse constar si se aporta y si el registrador la entiende conforme. Por excepción, sí es imprescindible el dato en las inmatriculaciones.

Además de la referencia catastral, la reforma añade dos circunstancias nuevas que ha de contener la inscripción, como son el código registral único de la finca (el IDUFIR-Identificativo Único de Finca Registral) y el hecho de quedar coordinada con el Catastro. El primero no es más que el equivalente registral de la referencia catastral y que permite establecer la correspondencia entre ambas

entidades, finca y parcela, a fin de interconectar y transmitir información entre ambas instituciones.

En cuanto a la coordinación Catastro-Registro, la ley parte de un principio general: cuando haya Catastro disponible, la única descripción gráfica de una finca ha de ser la catastral, sin que se admita otra alternativa. En función de ello, cuando se entienda por el registrador la identidad entre la finca y la correlativa parcela, deberá ajustarse la descripción registral a la pertinente catastral; en particular la cabida de la finca *"será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria"*. Por ello, cuando no pueda llevarse a cabo previa o simultáneamente la rectificación en la cabida no se podrá llevar a cabo tampoco la coordinación.

Se parte de la base de la disparidad en la descripción de los inmuebles en ambas instituciones y en la presunción de exactitud del Catastro (artículo 3: *"A los solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen exactos"*), por lo que la coordinación ha de hacerse ajustando la finca a la parcela. Por excepción, habrá de hacerse ajuste de la parcela a la finca cuando los interesados reconozcan el error catastral, lo cual se prevé a través de dos medios que luego veremos con más detalle: uno registral, previsto en el artículo 201.1.b) LH, y otro notarial, previsto en el artículo 18.2.c) de la Ley Catastral. Éste último surgió de la reforma llevada a cabo por la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, y por la experiencia del autor no ha tenido aplicación alguna. Es posible que a raíz de la Ley 13/2015 se consiga su utilización. Además de ellos, hay un tercero puramente catastral, que se contempla en el artículo 18.4 de la Ley Catastral, consistente en la rectificación de oficio para efectuar correcciones de superficie dentro de los márgenes técnicos de tolerancia o cambios en los identificadores postales o cartográficos; en especial, estaría el caso de ajustes a cartografía básica u ortofotografías oficiales. Su estudio, sin embargo, excede del ámbito de este artículo.

La coordinación es obligatoria cuando se produzca alguna operación de creación de fincas registrales, ya *ex novo* por inmatriculación, ya de forma derivativa por segregación, división, etc. de fincas previamente existentes. Y es potestativa: 1) cuando se lleve a cabo al tiempo de realizar cualquier acto inscribible, o 2) como operación específica. Como dice la ley *"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"*.

El hecho de la coordinación se refleja registralmente de dos maneras:

- 1) Indicándolo así en la inscripción, dentro de la descripción de la finca y como uno más de los datos identificativos. Aunque se recalca que ha de *"constar"*

expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”, lo cierto es que el dato es redundante, por cuanto resulta de la data misma de la inscripción. No obstante, la fecha servirá para dejar a salvo la identificación de la finca, ya operada, a pesar de modificaciones catastrales no recogidas en el Registro. Hasta la reforma, la identificación gráfica se efectuaba mediante nota marginal.

- 2) E incorporando al folio real la representación gráfica aportada. Como la ley no especifica cómo se llevará a cabo dicha incorporación y en tanto no se aclare por vía reglamentaria, caben dos alternativas al efecto: trasladando el plano de la finca al inicio del folio, al modo del antiguo sistema australiano (es decir, fotocopiándolo en el folio), o bien limitándose a señalar el asiento los datos que permitan su localización dentro del archivo registral, ya sea con una referencia (generalmente la catastral), ya indicando simplemente que queda archivado, al modo del actual sistema australiano.

Una vez producida la coordinación, este hecho habrá de 1) comunicarse oportunamente al Catastro a través del antes citado IDUFIR; y 2) hacerse constar en toda la publicidad registral, especificando la fecha en que se llevó a cabo la coordinación. Y produce el efecto fundamental de extender la aplicación del principio de legitimación del artículo 38 LH a la descripción de la finca.

Frente a la regla general de utilizar en exclusiva la cartografía catastral, se permite provisionalmente el uso de cartografías distintas en dos casos: en los procedimientos que luego veremos de concordancia entre Registro y realidad extrarregistral en que esté previsto, y cuando el acto inscribible determine una reordenación de los terrenos. En estos dos supuestos el Registro remitirá al Catastro la utilizada para que éste practique, en su caso, la alteración que corresponda; llevada a cabo ésta, el Catastro lo trasladará al Registro con las nuevas referencias resultantes.

Aunque la ley no lo prevé, parece plausible que si el Catastro comunica la no alteración, no podrá llevarse a cabo la coordinación, pero sí quedará incorporada la representación gráfica alternativa a la descripción de la finca; si transcurre un plazo de seis meses desde la comunicación del Registro al Catastro sin que éste conteste, la presunción de exactitud en la descripción de la finca del artículo 38 también tendrá lugar si la base gráfica empleada ha sido previamente validada por una autoridad pública.

3. Procedimientos de concordancia entre Registro y realidad jurídica extrarregistral

La segunda de las reformas reseñables de la Ley 13/2015 es la modificación del Título VI de la Ley Hipotecaria en su totalidad, artículos 198 a 210, ampliando los supuestos que tradicionalmente se han incluido en el concepto de concordancia. Tras la reforma se incluyen los casos siguientes:

- Inmatriculación de fincas.

- Inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación con el Catastro.
- Deslinde registral de fincas.
- Rectificación de descripción, en especial los excesos de cabida.
- Inscripción de obras nuevas y otras mejoras.
- Reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- Subsanación de dobles inmatriculaciones.
- Liberación de cargas y gravámenes.

Pasamos a examinar cada uno de los casos por separado.

3.1. Inmatriculación de fincas

La inmatriculación consiste en el acceso por primera vez de una finca al Registro y se realiza con la primera inscripción de su dominio. Conceptualmente se basa en el principio general de la voluntariedad de la inscripción: en el Registro, a diferencia del Catastro –que ha de ser completo, recogiendo toda la superficie de la zona-, depende de la voluntad de los propietarios el que se incluya en él la finca que le pertenece. De ahí la posibilidad de que existan porciones de superficie terrestre no inscritas y cuyo primer acceso ha de regularse adecuadamente. A esta cuestión dedica tras la reforma la Ley Hipotecaria sus artículos 203 a 206, recogiendo como medios para ello el título público de adquisición, el expediente de dominio, la certificación administrativa de dominio y otros específicos de carácter sectorial.

3.1.1. Inmatriculación por título público

Se ocupa de ella el artículo 205, que exige acreditar los requisitos siguientes:

- Título público traslativo de adquisición por el inmatriculante.
- Título público de adquisición por la persona que le transmite la propiedad. Es de recalcar que con la reforma se disipan todas las dudas anteriores, en que la Ley Hipotecaria sólo exigía acreditar fehacientemente la previa adquisición de la finca por el transmitente, lo que permitió entender incluido un documento privado con fecha cierta (vid. artículo 1227 CC). Ahora es claro que se exigen dos documentos públicos.
- Lapso mínimo de un año entre ambos, a fin de evitar la creación de títulos simulados sin más finalidad que dar soporte al del inmatriculante. Además de ello, el transcurso de un año evitará problemas con las acciones posesorias de terceros, que habrán

prescrito (vid. artículo 1968 CC, frente a la presunción posesoria del artículo 38 LH).

· Aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica que recoja la descripción de la finca en términos coincidentes a los del título inmatriculador. A partir de la reforma, no se exige que la finca conste catastrada a nombre de alguno de los intervinientes como hasta ahora.

El registrador ha de verificar que la finca que se pretende inmatricular no esté previamente inscrita a favor de tercero ni invada total o parcialmente el dominio público.

Respecto de lo primero, nada se prevé, por lo que parecen aplicables los artículos 300 y 306 RH, que contemplan el caso y remiten a la decisión del Juez de 1ª Instancia la resolución de la duda. No obstante, dada la tendencia a desjudicializar la materia registral, está por ver que tales preceptos reglamentarios no sean derogados o modificados.

En cuanto a lo segundo (posible invasión del dominio público no inmatriculado), el registrador habrá de notificar esta circunstancia a la entidad competente acompañando la certificación catastral aportada, a fin de que ésta emita el informe que proceda en el plazo de un mes. Si la Administración se opone o, no contestando, el registrador mantiene las dudas, denegará la inmatriculación.

Una vez practicada la inscripción, el registrador notificará el hecho a los poseedores, a los titulares de cargas que graven la finca, a los propietarios registrales y catastrales colindantes y al Ayuntamiento donde radique. Además se publicará el correspondiente edicto en el tablón edictal del BOE.

A diferencia del régimen actual, se extreman las garantías a favor de tercero en la inmatriculación por este medio, seguramente el que será más utilizado. Es de destacar que se mantiene la publicación del edicto con carácter posterior a la inscripción, no anterior a ella como pretendió el Tribunal Supremo al enjuiciar el artículo 298 RH surgido del RD 1867/1998.

3.1.2. *Inmatriculación por expediente de dominio*

La regula el artículo 203. A pesar de ser el primero de los preceptos relativos a la inmatriculación, parece que no será el más utilizado, al menos cuando se disponga de un título previo de más de un año. Con la reforma constituye una mezcla de los anteriores expediente judicial y acta de notoriedad notarial, siendo en todo caso competente el notario y quedando desjudicializada su tramitación.

Muy sintéticamente su tramitación tiene los pasos siguientes:

- Solicitud escrita del propietario con los datos pertinentes acompañada de la documentación que acredita su derecho. Entre ella, certificación catastral descriptiva y gráfica.
- El notario levanta acta que incorpore la documentación anterior y la remite al Registro para que expida certificación negativa de inscripción y, en su caso, extienda anotación preventiva.
- Si el registrador alberga dudas sobre la coincidencia de la finca con otra ya inmatriculada, lo comunicará al notario acompañando certificación de la finca coincidente a fin de que archive las actuaciones. Si la duda es por invasión del dominio público, se procede como en el caso de inmatriculación por título público ya visto.
- Si no hay dudas, se expide la certificación y se toma anotación preventiva por plazo de 90 días, prorrogable hasta 180.
- El notario notificará a todos los que resulten interesados (poseedores, titulares de cargas, colindantes, etc.) y al Ayuntamiento donde radique la finca; se publicará edicto en el BOE y, potestativamente, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- En el plazo de un mes los interesados pueden comparecer para hacer alegaciones y aportar pruebas.
- Si hay oposición motivada, el notario dará por concluso el expediente, sin perjuicio de que el promotor pueda entablar demanda en juicio declarativo. En otro caso, se levantará acta con remisión de copia al Registro para que se lleve a cabo la inmatriculación, convirtiendo en su caso la anotación preventiva en inscripción.
- Por último, se publicará edicto sobre el hecho de la inmatriculación en el BOE.

Como se puede apreciar, se prescinde (salvo el caso de que se entable por el promotor demanda en juicio ordinario en caso de oposición) de toda intervención judicial o del Ministerio Fiscal, agilizando sobremanera su tramitación. No obstante, si existe título previo de adquisición adecuado para ello, seguramente se acudiría a este medio y no al expediente por su mayor rapidez y economía.

3.1.3. *Inmatriculación por certificación administrativa de dominio*

Se regula en el artículo 206, que permite a las Administraciones Públicas (y a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquéllas) inmatricular sus bienes por un medio privilegiado en que basta, en realidad, la afirmación de pertenencia del inmueble. Exige:

- Aportación de título escrito de dominio si se tiene.

- Aportación de certificación administrativa librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración del inmueble, que acredite su adquisición –previo informe favorable de los servicios jurídicos- y el acuerdo de su inclusión en el inventario.
- Aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica si es conforme con la realidad de la finca. De no serlo o de no existir, aportación de representación gráfica georreferenciada alternativa acompañada de informe del Catastro.
- Comprobada la falta de inmatriculación, práctica de la inscripción en el Registro y publicación de edicto en el BOE.

Por este mismo medio, se permite a las Administraciones Públicas la inscripción a su favor de obras nuevas, segregaciones, etc. así como la reanudación del tracto interrumpido.

Como novedad de la reforma está la supresión de la posibilidad de que la Iglesia Católica acuda a este medio privilegiado. En realidad, puede entenderse que ello estaba derogado desde la entrada en vigor de la Constitución de 1978. El origen del precepto legal en cuestión – el artículo 206 LH en su redacción anterior a la Ley 13/2105- arranca de la reforma hipotecaria de 1944-1946, en concreto el Decreto aprobatorio del Texto Refundido de 8 de febrero de 1946. Ello tiene su lógica en la previa existencia de una de las Leyes Fundamentales del anterior régimen, el Fuero de los Españoles, de 17 de julio de 1945, cuyo artículo 6 disponía que: “La profesión y práctica de la Religión Católica, que es la del Estado español, gozará de la protección oficial.” Carácter oficial de la Iglesia Católica que se encuentra refrendado igualmente en otra de las Leyes Fundamentales, la de Principios del Movimiento Nacional, de 17 de mayo de 1958, cuyo principio II expresamente dispone que “la Nación española considera como timbre de honor el acatamiento a la Ley de Dios, según la doctrina de la Santa Iglesia Católica, Apostólica y Romana, única verdadera y fe inseparable de la conciencia nacional, que inspirará su legislación”.

Tales antecedentes justifican por ello plenamente que se le diera a la Iglesia Católica un carácter “público” o “cuasi-público” en la redacción del artículo, asimilándola a las entidades estatales que citaba (“Estado, Provincia, Municipio y las Corporaciones de Derecho Público que forman parte de la estructura política de aquél”) y, por ello, se le permitiera un medio vedado a los particulares, como es la inmatriculación de sus propiedades por un medio excepcional y privilegiado que encuentra su fundamento cuando el autor y beneficiado es una entidad pública.

Tras la aprobación de la Constitución el 27 de diciembre de 1978 la situación cambia radicalmente, declarando de manera terminante su artículo 16.3 que “ninguna confesión tendrá carácter estatal”, por lo que la mención de la Iglesia Católica junto a las verdaderas entidades

públicas pierde coherencia y podía estimarse derogada por su disposición derogatoria 3ª. No obstante, lo cierto es que la práctica judicial y registral ha venido considerando vigente el precepto ahora derogado.

Con su derogación expresa (que además no espera hasta la *vacatio legis* de entrada en vigor del 1/11/2015) la discusión y las polémicas sociales suscitadas han dejado de tener sentido.

3.1.4. *Otros medios inmatriculadores*

Como tales el nuevo artículo 204 contempla cinco distintos, cuatro de ellos sectoriales y el último como último recurso en caso de fallar todos los demás. Son, a saber, los siguientes, que se entiende tradicionalmente que constituyen *numerus clausus*:

1) Procedimientos de transformación o equidistribución urbanística, en que se lleva a cabo la inscripción de fincas de resultado sin estar inscritas las fincas aportadas a los expedientes. El desarrollo del medio se encuentra en el artículo 8 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

2) Concentración parcelaria. Este procedimiento hace tabla rasa de la situación previa y atribuye la propiedad de las fincas de reemplazo *ex novo*, conforme a las previsiones de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (TR aprobado por Decreto de 118/1973, de 12 de enero) y en especial su artículo 235.

3) Fincas que fueran objeto de expropiación forzosa. En concreto el artículo 32.4 RH así lo contemplaba, dando ahora la Ley 13/2015 cobertura normativa máxima a esta norma meramente reglamentaria.

4) Fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde. Con carácter general ya lo preveía el artículo 53.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, además de estar contemplado el caso en alguna normativa sectorial, como montes o costas.

5) Sentencia declarativa que expresamente ordene la inmatriculación en procedimiento en que hayan sido demandados todos los que hubieran de intervenir en el expediente de dominio. Como vimos, en caso de oposición de algún interesado, o si el registrador alberga dudas acerca de si la finca ya está previamente inmatriculada, la inmatriculación no es posible, pero al interesado siempre le ha de quedar abierta la vía judicial ordinaria, que es precisamente lo que contempla este último supuesto de cierre.

3.2. Inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación con el Catastro

A ello se dedica el nuevo artículo 199, que se aplica respecto de fincas previamente inmatriculadas, tanto al llevar a cabo cualquier inscripción relativa a ellas o como operación específica. Como ya hemos dicho, las fincas que se inmatriculen deben estar necesariamente coordinadas con el Catastro *ex initio*, por lo que este apartado no le es aplicable a ellas.

Implica dar el salto de la descripción literaria a la gráfica, acreditando su ubicación y delimitación y, correlativamente, sus linderos y superficie y exige aportar una representación gráfica georreferenciada que consistirá siempre en una certificación catastral descriptiva y gráfica. Cuando el interesado manifieste que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca se aportará, además, una representación alternativa.

La incorporación al folio real de la representación gráfica requiere previa notificación personal (y supletoriamente mediante edictos) a los cotitulares dominicales de la finca y a los de las fincas *registrales* colindantes afectadas, así como a los titulares *catastrales* en caso de manifestación de que la descripción catastral no se corresponde con la realidad ; todos ellos dispondrán de un plazo de 20 días hábiles para comparecer y hacer las alegaciones que estimen pertinentes, en base a las cuales el registrador adoptará motivadamente la decisión sobre la incorporación según su prudente arbitrio, sin que la oposición manifestada determine necesariamente la denegación. Si la calificación es negativa podrá ser objeto de recurso.

La concesión de un plazo de 20 días a los colindantes registrales o catastrales implica de suyo una suspensión en el plazo ordinario de 15 días para calificación y despacho de la documentación presentada y su extensión en este caso hasta los 35 días hábiles.

La decisión será denegatoria cuando la identificación gráfica coincida en todo o parte con el dominio público o con otra base gráfica inscrita. En este segundo caso el promotor podrá instar el deslinde registral en la forma que luego veremos, salvo conformidad de los colindantes afectados.

Cuando se inscriba la representación gráfica, se operará del modo y se darán los efectos que hemos señalado anteriormente en el punto II de este trabajo.

Como el artículo 198 sólo prevé por lo general la notificación a los titulares registrales, parece que sólo habrá que hacerlo cuando ya haya otra finca colindante identificada expresamente; en consecuencia, de ser la primera en la zona y no existir otra previamente identificada, no habrá que hacer notificación alguna.

En caso de pretender identificar fincas en división horizontal, la notificación a los colindantes no es precisa. Y si el colindante es una finca dividida horizontalmente, la notificación ha de hacerse al presidente de la comunidad.

Como sólo se prevé el recurso contra la denegación de la identificación, si la calificación es positiva a pesar de haber comparecido los colindantes y oponerse, parece que a éstos no les quedará más que la vía judicial ordinaria con demanda al titular registral beneficiado.

3.3.Deslinde registral de fincas

Es una novedad de la Ley 13/2015 y se refiere sólo al deslinde como tal, no al amojonamiento, es decir, al señalamiento físico sobre el terreno de hitos que visualmente marquen los límites de las fincas. Por ello, su objeto es permitir la inscripción de la representación gráfica de las fincas afectadas.

Se tramita notarialmente a instancia de cualquier titular registral de una finca, que deberá aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma y de las demás colindantes cuyo deslinde se pretenda; además de la base gráfica alternativa cuando se alegue la incorrección de la catastral.

El notario comunicará la incoación a todos los interesados, que dispondrán de un plazo de 15 días alegar y aportar pruebas, de cuya documentación el notario dará traslado a los demás. En vista de todo ello los convocará a una comparecencia dentro de los 30 días siguientes para buscar su avenencia y lo comunicará al Registro para que expida certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y las colindantes, con constancia de su expedición mediante nota marginal, que se cancelará por caducidad en su caso al cabo de dos años.

Si se llega a un acuerdo, el mismo se reflejará en escritura pública que el notario notificará al Catastro para que efectúe las correcciones oportunas. El deslinde se inscribirá en el Registro, salvo que el registrador albergue dudas fundadas acerca de que el acuerdo encubre un negocio traslativo o una operación de modificación registral.

Si no se llega a un acuerdo, el notario dará por concluso el expediente. Lógicamente quedará expedita la vía judicial oportuna a los interesados.

Este procedimiento no se aplica cuando resulte afectado algún inmueble de titularidad pública, en cuyo caso el deslinde se practicará conforme a la legislación administrativa correspondiente.

3.4.Rectificación de descripción. Particularmente, excesos de cabida

La Ley contempla en el nuevo artículo 201 dos supuestos distintos, el que pudiéramos llamar de rectificación "sencilla" y el ordinario, de mayor complejidad.

El procedimiento "sencillo" se aplica a *"la alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en*

todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente". Vistos los antecedentes reglamentarios (artículo 437 RH) parece que tales cambios simples podrán acreditarse con una certificación municipal que complemente el título inscribible y permita reflejarlos en la correspondiente inscripción, sin más trámite.

El procedimiento ordinario, por el contrario, reviste una mayor complejidad, pues se tramita como un expediente de dominio para inmatriculación con alguna pequeña salvedad. Exige, en todo caso, que la discrepancia en la descripción se deba "exclusivamente a errores descriptivos del Registro" (a lo que debería añadirse o a "cambio en los datos"), pero no a operaciones que encubran un negocio traslativo o una modificación no documentada de entidad hipotecaria.

Los problemas, en la práctica, se plantearán especialmente en dos casos: cambio de linderos y cambio de superficie (debe tenerse en cuenta que, aunque se hable de excesos de cabida, en realidad se trataría de cambios, tanto excesos como defectos).

En cuanto al primero, se ha de tener en cuenta que su fijación tradicionalmente se ha basado en los nombres de los propietarios ("linda al norte con Juan Pérez", p.e.) y es evidente que con el paso del tiempo los propietarios cambian. Por ello y a pesar de los términos absolutos del artículo 201, parece más razonable, so pena de paralizar el tráfico registral, entender que los simples cambios de nombre del propietario colindante no justifican por sí solos un expediente con la enjundia del previsto, siempre que no existan dudas sobre la identidad de la finca. Aunque se deroga el artículo 53,10 de la Ley 13/1996, parece lógica la solución que previó y que la limitaba a "la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca". En consecuencia, los cambios de designación del dueño de la finca colindante, *per se*, no deberían hacer necesario este expediente y podrían rectificarse sin más a través de la aportación del documento que la pueda acreditar, p.e., la certificación catastral descriptiva y gráfica.

En cuanto al segundo, cambio de superficie, la situación se complica, en especial porque la deseada coordinación, como ya vimos, implica que la atribución a una finca de una determinada referencia catastral obliga a que se ajuste la descripción registral a la pertinente catastral; en particular la cabida de la finca "*será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria*". De ahí que, si no puede practicarse el cambio de superficie, tampoco puede llevarse a cabo la coordinación.

Hasta la reforma existían cinco medios de rectificación de cabida: el expediente de dominio y el acta de notoriedad como extraordinarios y la certificación catastral como medio ordinario y sencillo, los tres sin límites en cuanto al incremento de superficie (siempre sobre la base de la identidad

de la finca); y otros dos limitados en su cuantía: mera manifestación de los interesados hasta un 5% e informe pericial hasta un 20%.

Con la reforma quedan reducidos a tres: en todo caso y sin límite de cuantía, mediante expediente de dominio. Y como medios sencillos su justificación mediante certificación catastral descriptiva y gráfica hasta un exceso del 10% y sin justificación alguna, por simple manifestación de los interesados, hasta un 5%.

En resumen, el Catastro ya no es por sí sólo suficiente para amparar un exceso de cabida superior al 10%, por lo que deberá acudir al expediente de dominio cuando sean cuantías superiores.

Además de estos procedimientos previstos en relación a las fincas registrales, la Ley del Catastro Inmobiliario contempla en su artículo 18 otro de subsanación de discrepancias y que tiene lugar cuando, con ocasión del otorgamiento de una escritura, los interesados manifiestan al notario la "existencia de una discrepancia entre la realidad física (de la finca) y la certificación catastral (que se aporte para su otorgamiento)". En este caso, si el notario entiende acreditada la discrepancia, lo notificará a los colindantes para que en el plazo de 20 días aleguen lo que proceda; si no hay oposición, el notario informará al Catastro sobre la rectificación realizada, que el Catastro validará.

Es decir, se permite llevar a cabo la rectificación del parcelario catastral incorrecto sobre la marcha, lo que permitiría facilitar la correspondiente coordinación entre Catastro y Registro conforme a las manifestaciones de los interesados de una manera más simple que la prevista. En la práctica, sin embargo, este procedimiento que podría dar mucho juego NO se utiliza.

3.5. Inscripción de obras nuevas

Aunque por comodidad y tradición se hable de obras nuevas, en puridad el caso es aplicable tanto a la construcción de edificaciones como a las plantaciones o al asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles. Conforme al artículo 202 LH, su inscripción podrá llevarse a cabo con su simple descripción en los títulos referentes al inmueble en que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación, de conformidad a la normativa aplicable a cada caso. El supuesto más habitual es el de las construcciones, para cuya constancia registral la legislación urbanística exige seis condicionantes:

- Otorgamiento de la licencia, autorización o permiso que sea necesario conforme a la legislación aplicable. En general, licencia municipal de obras, aunque puede haber otras adicionales (calificación urbanística por construcción en suelo rústico, permiso de carreteras por proximidad a éstas, etc.).
- Certificación por técnico competente de conformidad de la obra declarada al proyecto para el que se obtuvo la licencia.

- Licencia de primera ocupación (o cédula de habitabilidad, según las diferentes denominaciones en cada Comunidad Autónoma).
- Suscripción, si se trata de edificio destinado a vivienda que no lo sea para uso propio, del correspondiente seguro decenal de daños.
- Certificado de eficiencia energética conforme a su normativa específica.
- Y aportación del libro del edificio. Hasta la reforma éste debía ser objeto de protocolización notarial. A partir de ella, lo procedente es su archivo registral.

Alguna de estas exigencias se excluyen cuando se trate de edificaciones para uso propio, como es el caso del seguro, el certificado energético o el libro del edificio, por cuanto su obligatoriedad lo es en interés de terceros, no del mismo autopromotor.

3.6. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido

El principio de tracto sucesivo exige la concatenación de las inscripciones, de modo que el perjudicado como transmitente o sujeto gravado por una inscripción sea previamente titular registral del mismo bien. Como la inscripción es voluntaria puede ocurrir que el adquirente de una finca o un derecho no lo inscriba, dejándolo a nombre del anterior titular, de tal modo que su posterior subadquirente se encuentre por este principio en la imposibilidad de inscribir su adquisición.

El medio habitual será la inscripción tardía del título intermedio omitido. El problema surge cuando no es posible aportar tales títulos intermedios, de forma que sólo le queda al interesado la posibilidad de este medio extraordinario.

Antes de la reforma, la tramitación era judicial y con intervención del Ministerio Fiscal. Tras ella, el artículo 208 atribuye su tramitación y resolución al notario, conforme a las reglas del expediente de dominio para inmatricular con alguna particularidad, como es la necesidad de notificar en todo caso al titular registral vigente o sus herederos de modo personal cuando su inscripción tenga menos de 30 años (o haya algún asiento posterior otorgado por él con menos de esta antigüedad).

Si los interesados comparecen y lo convienen en acta (no en escritura), se extenderá a favor del promotor la oportuna inscripción a falta de otros defectos. Pero si alguno de los citados no comparece o, compareciendo formula oposición, el notario dará por conclusas las actuaciones, en cuyo caso el promotor podrá entablar el oportuno juicio declarativo.

Es decir, frente a la regulación actual en que el Juez (o el Secretario) podía dictar auto (o decreto) admitiendo la reanudación a pesar de la incomparecencia u oposición de alguno de los interesados, en la regulación actual es precisa la comparecencia afirmativa de todos ellos, sin la cual el

expediente extrajudicial no podrá llegar a buen puerto. En definitiva, más que desjudicializar el expediente, la nueva regulación lo va a acabar rejudicializando de una manera más intensa, a través de un proceso declarativo, en vez del más sencillo expediente de jurisdicción voluntaria que era. Lo mismo sucede, como luego veremos, con los expedientes de doble inmatriculación y de liberación de cargas.

3.7. Doble inmatriculación

Es uno de los defectos de la simple descripción literaria de las fincas, que da lugar a que una distorsión (dolosa o no) en la forma de llevarla a cabo pueda dar lugar a que una misma porción de superficie terrestre conste inscrita como dos fincas distintas, inclusive a nombre de titulares diferentes.

Antes de la reforma, la regulación de su solución se llevaba a cabo por vía reglamentaria (artículo 313 RH). La reforma legaliza el expediente en su artículo 209 conforme a las siguientes normas.

- Su tramitación compete al registrador donde radique la finca, que podrá actuar de oficio o a instancia de parte.
- Una vez hechas las averiguaciones en el propio archivo –incluidas las bases gráficas- y recabados datos de Catastro, si se aprecia la posible existencia de doble inmatriculación lo notificará a los titulares de cualquier derecho sobre las fincas afectadas, dejando constancia de ello al margen de la última inscripción dominical.
- Si la doble inmatriculación es a favor de la misma persona, se solventará con el consentimiento del interesado cerrando el historial más reciente y haciendo referencia a este hecho al margen del más antiguo.
- Si es a favor de personas distintas, se convocará a los interesados para lograr un acuerdo: si comparecen todos y de forma unánime consienten, el acuerdo se documentará por escrito y se procederá a cancelar el historial de la finca más moderna y rectificar el de la más antigua en la forma acordada. En estos casos, normalmente lo que ha sucedido es una interrupción de tracto que de esta forma acordada se subsana de modo sencillo.
- A falta de conformidad o comparecencia de alguno de los interesados, se dará por concluido el expediente, dejando constancia documental y por medio de nota al margen, sin perjuicio de que cualquiera de los interesados pueda entablar demanda en juicio declarativo.
- Las notas marginales practicadas caducan a los 6 meses.

3.8. Liberación de cargas y gravámenes

Se aplica para la constancia registral de la extinción de algún derecho inscrito operada por prescripción, caducidad o no uso. Se ocupa de él el artículo 210 LH, que atribuye la competencia para su tramitación y resolución al registrador a cargo de la oficina donde radique la finca.

El procedimiento se inicia a instancia del titular registral del derecho gravado, que habrá de declarar bajo su responsabilidad haber transcurrido el plazo legal para la extinción, así como la falta de interrupción o suspensión.

El registrador citará personalmente a los titulares registrales de la carga a extinguir, que dispondrán de un plazo de 15 días para comparecer. Si comparecen y consienten, se cancelará el asiento de la carga; si alguno no comparece o, compareciendo, formula oposición, el registrador dará fin al expediente dejando constancia documental del hecho, sin perjuicio del derecho de los interesados a acudir a los tribunales de justicia.

Además de esta regla general, el artículo 210 contempla cuatro casos específicos, a los que se puede añadir los generales del artículo 86 LH (cancelación por caducidad de anotaciones por transcurso de 4 años desde su fecha y cancelación por caducidad de inscripciones de hipoteca y condiciones resolutorias por transcurso de 21 y 16 años respectivamente desde la fecha en que debió cumplirse la obligación garantizada), así como los de las DT 1ª, 2ª y 3ª de la misma Ley (hipotecas y anotaciones anteriores a 1 de enero de 1945). Estos cuatro casos específicos permiten la cancelación de la carga de forma simple y automática, sin necesidad de comunicación y comparecencia algunas, con la simple instancia de los interesados y son los siguientes:

- Derechos de adquisición preferente, una vez transcurridos 5 años del vencimiento del término en que pudieron ejercitarse, si no consta registralmente su ejercicio.
- Hipotecas, condiciones resolutorias y otras formas de garantía cuando no se aplicable el art 86, bien porque no conste registralmente plazo de ejercicio, ya porque conste su reclamación judicial. En ambos casos se pueden cancelar por caducidad transcurridos 20 años de la fecha del último asiento en que conste la reclamación, ó 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.
- Censos, foros y gravámenes semejantes de duración indefinida, transcurridos 60 años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.
- Concesiones administrativas, presentando certificación administrativa en que conste su extinción.