

LA PROTECCION DEL USUARIO REGISTRAL A TRAVÉS DE LA REFORMA DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES¹

Al hilo de la búsqueda de coordinación entre Registro y Catastro

Paloma Saborido Sánchez

Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad de Málaga

TITLE: *Protection of the Registry user through the reform of the registry principles*

RESUMEN: Tras la consolidación de la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015, resulta necesario analizar las alteraciones introducidas, que han resultado ser modificaciones jurídicas sustantivas del propio sistema registral español, centrándonos en los principios de legitimación y de fe pública registral, entre otras cuestiones. Se lleva a cabo una valoración crítica sobre los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria.

ABSTRACT: *After the consolidation of the Law reform 13/2015, it is necessary to analyze the essential legal changes of the Spanish Land Registry system; we must focus on the principles of the legitimacy and public faith registry, among other aspects. The article aims to make a critical assessment of the article 34 and 38 of the Spanish Mortgage Act.*

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad; Catastro; datos de hecho; principio de legitimación; principio de fe publica registral; presunción de exactitud.

KEY WORDS: *Land Registry; Cadastre; spatial data; principle of the legitimacy; principle of public faith registry; presumption of veracity.*

SUMARIO: 1. CONSOLIDACIÓN DE LA REFORMA Y PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN. 2. LA RESPUESTA LEGISLATIVA PARA LA EXIGENCIA DE CONCORDANCIA ENTRE LAS INFORMACIONES REGISTRAL Y CATRAL. 2.1. *El imprescindible análisis unitario de las legislaciones civil y registral como paso previo.* 2.2. *Los recursos legislativos al servicio de la consecución de concordancia entre Catastro y Registro de la Propiedad.* 2.3. *Medidas concretas de protección: la desjudicialización de los procedimientos de inscripción.* 2.3.1. *El expediente de deslinde y la simulación negocial.* 2.3.2. *Asunción de responsabilidad del titular registral por la discordancia fáctica.* 2.3.3. *La inscripción de los bienes inmuebles pertenecientes a la Iglesia católica.* 3. INCIDENCIA DE LA REFORMA EN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE LEGITIMACIÓN Y FE PÚBLICA REGISTRAL. 3.1. *La presunción de exactitud registral.* 3.1.1. *Los datos fácticos como objeto de calificación registral.* 3.1.2. *El presupuesto de la presunción de exactitud del art. 38 LH.* 3.1.3. *El procedimiento de doble inmatriculación.* 3.2. *La duda originada sobre la figura del tercero hipotecario.* BIBLIOGRAFÍA.

¹ Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación DER2015-67499, financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad, así como el Proyecto consolidado SEJ 407, financiado por la Junta de Andalucía, desarrollado en la Universidad de Málaga, bajo la dirección de la Dra. Ana CAÑIZARES LASO.

1. CONSOLIDACIÓN DE LA REFORMA Y PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Las modificaciones llevadas a cabo en junio de 2015 en la Ley Hipotecaria fueron proyectadas como una reforma para lograr la concordancia entre Registro y Catastro. Para hacer realidad dicho objetivo, se somete a reforma los distintos procedimientos registrales que afectan a las realidades físicas de la finca, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes LH. Las líneas principales de este cambio se encuentran según la Exposición de Motivos, tanto en su desjudicialización, eliminando la intervención de los órganos judiciales sin mermar los derechos de los ciudadanos, y en su modernización en las relaciones de notarios y registradores. El resultado parece ser satisfactorio en la medida en que se logra una mejor y más completa protección del usuario registral a través de los cambios proyectados en el sistema registral vigente. No obstante, tras el análisis de la reforma, se observa cómo las soluciones jurídicas adoptadas por el legislador exceden del objetivo de la mera coordinación entre Catastro y Registro que favorezcan la protección registral. El legislador ha actuado sobre diversos principios registrales. Por ello, con el presente trabajo se pretende analizar la influencia de esta reforma en algunos principios del sistema registral español y cómo afecta a la protección del usuario registral.

A priori, llama la atención la minuciosa reglamentación de los preceptos que se refieren al reflejo en los folios registrales de los datos de hecho, resultando en ocasiones del todo confusa la redacción, y la diferencia de estos con las normas que regulan la verdadera función del Registro: la publicidad registral de los derechos inscritos. Tras su lectura, parece que la ubicación de la descripción específica de la coordinación entre Registro y Catastro con respecto a la descripción gráfica no debiera ser la que se propone. Como bien se argumentó al defender la enmienda a la totalidad del Proyecto, parece como si la inscripción registral hubiese sido sustituida por el folio real entendido como una ficha, documento o certificación².

² Y es que «*el Registro de la Propiedad no describe, el Registro de la Propiedad inscribe derechos*». Parece que se ha olvidado la conocida y acertada por descriptiva definición que de la institución ofreció el profesor LACRUZ BERDEJO (*Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª edic. Zaragoza 1957): «*se inmatriculan fincas, se inscriben títulos y se publican derechos*». Siguiendo la misma, la finca es la base del Registro, y a través del sistema de folio real implantado, la publicidad registral parte del asiento de inmatriculación referente a cada finca y practicado en cada folio. En cuanto a los títulos, el «título» en sentido material es el verdadero objeto del Registro, pero siempre que conlleve unos efectos jurídico-reales. Estos efectos se plasman en el derecho real que alcanza la publicidad, cuya finalidad no es otra que la seguridad del tráfico jurídico a través de la posibilidad de conocimiento de las operaciones jurídico-reales por parte de los sujetos a los que va destinada dicha información. De ahí que el objeto último de la publicidad recaiga en los derechos reales (o situaciones jurídicas registrales, según opinión autorizada) que los títulos inscritos manifiestan. En este panorama, la descripción gráfica es

Y por otro lado, en el marco de la regulación de los datos de hecho presentes en los folios registrales, el legislador introduce modificaciones jurídicas sustantivas en el propio sistema registral, como analizaremos en la transformación sufrida en el principio de legitimación. La finalidad de coordinación entre ambas instituciones, Catastro y Registro, se encuentra en el centro de la propuesta. Sin embargo, al acercarnos al articulado, observamos que el legislador ha introducido alteraciones en aspectos sustantivos.

De cualquier forma, la reforma propuesta ha venido siendo exigida por registradores y notarios, así como los encargados de la gestión catastral. La dilación en la toma de medidas para fomentar la coordinación entre las dos instituciones ha dado lugar a una constante disparidad de datos fácticos sobre una misma finca inmatriculada. Por ello, la iniciativa no puede más que aplaudirse, aunque el resultado del texto legal se amplíe en cuanto al objeto a regular. El tratamiento de cuestiones que sobrepasan la mera coordinación, transforma o influye en el sistema registral vigente, y deriva en una diferente protección del usuario registral. Tras el planteamiento de una necesaria interpretación conjunta de legislación civil común y registral, y la trascendencia del logro de coordinación entre Registro y Catastro para perfeccionar la descripción de las fincas, se toman en consideración diversos aspectos sobre las medidas concretas legislativas centradas en la desjudicialización de los procedimientos de inscripción que nos parecen del todo relevantes. Para culminar con un análisis de la incidencia de la reforma en los principios de legitimación y de fe pública registral, haciendo hincapié en la necesidad de reforma del artículo 38 de la Ley como en el procedimiento de doble inmatriculación.

2. LA RESPUESTA LEGISLATIVA PARA LA EXIGENCIA DE CONCORDANCIA ENTRE LAS INFORMACIONES REGISTRAL Y CATRAL

2.1. *El imprescindible análisis unitario de las legislaciones civil y registral como paso previo*

Aunque en la actualidad existen voces discordantes que por las consecuencias de la crisis económica resistida dudan de su efectividad, lo cierto es que el sistema registral español continúa otorgando de manera general una certera seguridad jurídica. Este sistema requiere, en nuestra opinión, partir a priori de la exigencia de armonización de las regulaciones civil e hipotecaria, centralizando cualquier posible interpretación

completamente secundaria, porque es el Catastro quien asume la función de definir las características técnicas del inmueble. Parece tenderse hacia la configuración de un Registro «catastral».

normativa. El mantenimiento de la dualidad de regulaciones en cuanto al art. 605 CC y el art.1 LH responde, tal y como algunos autores han puesto de manifiesto, a la necesidad de dotar de seguridad al tráfico jurídico a través de un sistema registral donde se priorizara la publicidad del dominio y los derechos reales sobre los bienes inmuebles³. Así, se promulgó la Ley Hipotecaria de 1861 adelantándose a la publicación del Código Civil, y optando como decisión legislativa por la repetición en el Código de determinados textos del articulado de la primera Ley Hipotecaria, que se mantuvo como legislación especial, apareciendo la legislación registral, material y formal, de manera unitaria en una misma ley. Lo cierto es que en la actualidad debe excluirse una interpretación que aprecie la dualidad de ordenamientos, enfrentando legislación civil e hipotecaria, e incluso rechazar la diversidad de regímenes, dependiendo de si nos encontramos ante una propiedad inmatriculada, o ante otra que no lo está, que deriva únicamente en la determinación de la norma aplicable en cada caso. Y es que, a nuestro parecer, no cabe la independencia entre normas de un mismo ordenamiento, sino su interconexión.

Si analizamos como ejemplo el artículo 1473 CC⁴ y el régimen de la doble venta o venta de cosa ajena, y afirmamos que la inscripción a la que se alude para hacer prevalecer a un comprador frente a otro en la adquisición del dominio resulta independiente de toda normativa hipotecaria que la regula, se conformarían dos regulaciones distintas y contrapuestas: de un lado, la establecida en la Ley Hipotecaria en cuanto al tercero que adquiere a non domino con la exigencia de ciertos requisitos a cumplimentar; y de otro, la establecida en el Código Civil, de manera independiente, dando preferencia al tercero de buena fe que inscribe, sin exigencia de ningún otro requisito. La exigencia de observar el Ordenamiento jurídico como un todo unitario, presidido por la idea de univocidad, conduce a que ambas regulaciones se complementen, sin superponer una sobre otra. La visión del Ordenamiento nos permite armonizar la normativa del Código Civil y de la Ley Hipotecaria, y esta idea debe ser paso previo para cualquier investigación, e interpretación posterior que se lleve a cabo en su desarrollo, en el ámbito inmobiliario registral. Y por ello, la protección del usuario registral no solo debe buscarse en la legislación hipotecaria, sino en el conjunto interpretativo del sistema jurídico civil.

³ PAU PEDRÓN, «Artículo 1 de la Ley Hipotecaria», en *Comentario al Código Civil y compilaciones forales*, Edersa, Tomo VII vol. 3º. «Artículos 605 a 608» en *Comentarios del Código Civil*, Ministerio de Justicia, Tomo I, Madrid 1993.

⁴ DE PABLO CONTRERAS, «Artículo 1473», en *Código Civil comentado*, edit. Civitas, Tomo III, Madrid 2011.

Recordemos que el Registro de la Propiedad se presenta como institución con efectos jurídicos, de trascendencia real, cuya finalidad se encuentra en el otorgamiento de publicidad de determinadas operaciones jurídico-reales sobre bienes inmuebles⁵. El carácter eminentemente estático del sistema dificulta la respuesta para las exigencias de transformación originadas por los cambios sociales. No obstante, una modificación legislativa como ante la que nos encontramos corre el riesgo de que tal transformación implique cierta desestabilización en la estructura fija del sistema registral. Por ello, resulta imprescindible la interconexión de cualquier propuesta de modificación junto a la normativa civil común.

2.2. Los recursos legislativos al servicio de la consecución de concordancia entre Catastro y Registro de la Propiedad.

La reforma ha planteado diversas modificaciones encontrando el hilo conductor en la búsqueda de la coordinación entre Registro y Catastro. Los recursos legislativos propuestos persiguen responder a las exigencias de transformación registral que benefician la protección del usuario registral. Por un lado, el Registro se encuentra destinado a ofrecer una publicidad que sobrepasa la mera información, hasta alcanzar dar validez y existencia a la apariencia registral que invoca el adquirente que confió en el Registro. El Catastro, por el contrario, se ha convertido en una infraestructura de información territorial, disponible para las Administraciones Públicas, fedatarios públicos, empresas y ciudadanos en general. Ambas instituciones actúan sobre un mismo objeto, la realidad inmobiliaria, tal y como se recuerda en la propia Exposición de Motivos. Por ello la necesidad de coordinación resulta indispensable para el sujeto que es o pretende ser titular de un derecho real sobre un bien inmueble.

La problemática sobre la que se actúa se centra en los numerosos casos en los que difiere la descripción física de la finca en el Registro y en el Catastro. La reforma de los artículos nueve y diez con respecto a la exigencia de representación gráfica

⁵ El funcionamiento se desarrolla a través de los en extremo conocidos principios hipotecarios, comentados y desarrollados por Jerónimo GONZÁLEZ (*Principios Hipotecarios*, Madrid, 1931) que, sin llegar a ser verdaderos principios, muestran los rasgos fundamentales del sistema registral. Se exponen a través de tales principios los criterios fundamentales del régimen de la actividad pública registral, carentes sin embargo de naturaleza homogénea. Esta configuración del sistema registral, junto al funcionamiento del procedimiento registral, le otorga ciertos caracteres estáticos, carentes de dinamización. Ver también PAU PEDRÓN, «La teoría de los principios hipotecarios», en la obra colectiva *La publicidad registral*, Centro de Estudios Registrales, 2001, pp. 165 y ss. Una revisión de estos principios hipotecarios a la luz de la presente reforma, y el análisis de lo que se han denominado los principios hipotecarios gráficos, es realizada recientemente por JEREZ DELGADO, «EL sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio: ¿nuevos principios hipotecarios?», *Revista de Derecho Civil*, Volumen III, num. 1, 2016, pp. 1 y ss.

georreferenciada o alternativa nos conduce a la configuración de la finca coordinada como eje del marco regulatorio general. La concordancia entre la finca registral y la parcela catastral se determina en los casos de correspondencia de la porción del territorio, y las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento. Se establece con ello las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada y dar publicidad de tal circunstancia⁶.

A través de una mejora de la coordinación entre ambas instituciones, se pretendía fortalecer la presunción de exactitud del asiento recogida en el artículo 38 de la Ley con respecto a la descripción gráfica de los inmuebles. Como regla general, la presunción de exactitud, en cuanto a los bienes inscritos, no describe la situación como inatacable, ya que frente a la presunción son admisibles todos los medios de prueba existentes. Aunque también es cierto que, como recuerda Díez-Picazo⁷ para destruirla, el impugnante no solo soporta la carga de la prueba, sino también la carga del ejercicio de la correspondiente acción de rectificación ante los Tribunales. La prueba por tanto de la falsedad o error del asiento en cuanto a los datos fácticos, cuando existe una concordancia catastral y registral, se complica en sobremanera, y fortalece con ello lo publicado en el asiento registral.

Sin embargo, esta presunción de exactitud no resuelve los conflictos planteados. La prestación de servicios que tanto Registro como Catastro prestan a las Administraciones y a los ciudadanos requería una mejor identificación de los inmuebles. Como así aclara la exposición de motivos de la reforma, la exigencia de la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro a partir de la Ley 13/1996 sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social, supuso un primer paso en la búsqueda de la coordinación efectiva. Todo ello complementado con el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Pero la prueba segura de la intención del legislador de modificar el panorama descrito es la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario y el Texto Refundido de la Ley en el Real Decreto Legislativo 1/2004, en el que ya se fijaron las

⁶ El marco regulatorio que presentó esta reforma ha sido objeto de crítica por no alcanzar medidas que aseguren dicha coordinación. DELGADO RAMOS («Objetivos que proclama y medidas que introduce la Ley 13/2015 de reforma de la legislación registral y catastral», *Revista de Derecho Civil*, volumen III, num. 1, 2016, p. 155 y ss.) advierte que la Ley carece de medidas que eviten la descoordinación sobrevenida por cualquier causa en casos en los que previamente la finca ya había sido coordinada, salvo causas justificadas.

⁷ *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, vol. III, 5ª edic., Edit. Thompson-Civitas, Madrid, p. 502.

bases para la colaboración entre Catastro y Registro, estructurando la cartografía catastral como base para la identificación de las fincas registrales. Otras normas lo han complementado, como la Ley 11/2007, de Acceso electrónico a los ciudadanos a los servicios públicos, que informatizó el Catastro, así como la Ley 2/2011 de Economía Sostenible, utilizando la cartografía catastral como identificador de bienes inmuebles⁸.

No obstante, el legislador advierte que el sistema de coordinación preexistente a la reforma carecía de seguridad, y de la conexión que posibilitara un intercambio direccional. Incluso se reitera en la enmienda presentada en el Senado y aprobada posteriormente en el Congreso, incluida en la Exposición de Motivos, que con este proyecto se pretendía *«mejorar la actualización de los datos catastrales, simplificando algunos procedimientos y ampliando el ámbito del procedimiento de comunicación a determinadas alteraciones en los bienes inmuebles por las Administraciones y los fedatarios públicos, aligerando cargas administrativas a los contribuyentes»*. La existencia de discrepancias entre ambas instituciones ha sido constante, por motivos diversos (comenzando desde el carácter voluntario de la inscripción, hasta por alteraciones catastrales, o por operaciones registrales de modificación de la finca). Y en la regulación preexistente no existía un eficaz procedimiento de coordinación que resolviese dichas discrepancias entre Registro y Catastro.

El objetivo por tanto de esta reforma legislativa se encontraba fundamentalmente en la consecución de una efectiva y necesaria coordinación, a través de un intercambio de datos entre ambas instituciones de forma bidireccional, para ofrecer una seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, creando un procedimiento regulado y simplificando la normativa. Y es que ambas instituciones se han encontrado enormemente beneficiadas. Tal y como se refleja en la Exposición de Motivos, *«para el Registro se determinará con precisión la porción de terreno sobre la que debe proyectar sus efectos»*. El incremento de seguridad jurídica se traduce entonces en una mayor transparencia del mercado inmobiliario, dando con ello respuesta legislativa a las exigencias continuamente presentadas por los diferentes operadores jurídicos.

2.3. Medidas concretas de protección: la desjudicialización de los procedimientos de inscripción

⁸ En este sentido, nos remitimos al análisis de diferentes resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado realizada por OSUNA NAVAJAS Y ROMERO VELASCO, en «Algunos efectos de la Ley 2/2011 de economía sostenible en la identificación de los inmuebles rústicos», en *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, num. 58, 2011, pp. 109 y ss.

La presente reforma legislativa logra dos objetivos perseguidos con anterioridad: en primer lugar, la interoperabilidad entre Registro y Catastro a través del intercambio de información continuado. Y, en segundo lugar, la regulación de diferentes procedimientos por los que se lleva a cabo la concordancia entre el Registro y la realidad física y jurídica extrarregistral a través de la reforma de los artículos 199 y siguientes (procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral y posibilidad de rectificación).

La desjudicialización de los procedimientos de inscripción se constituye como mecanismo favorecedor a los intereses del usuario registral, materializándose en los siguientes preceptos que prevén distintos procedimientos sin intervención judicial (modificación introducida como enmienda en el Senado y aprobada en el Congreso con respecto al notario hábil para actuar en el distrito o distritos donde radiquen las fincas). El expediente de deslinde de fincas inscritas (art. 200), el expediente para rectificar la descripción, superficie y linderos de cualquier finca registral (art. 201), inscripción de nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones (art. 202), expediente de dominio para la inmatriculación de fincas (art. 203), y expediente de reanudación del tracto sucesivo (art. 208) se tramitarán ante notario. Mientras los expedientes de doble inmatriculación (art. 209) y el expediente de liberación de cargas y gravámenes (art. 210) se tramitarán ante registrador. Nos parece interesante realizar centrarnos en diversas cuestiones acerca de la redacción de los artículos precedentes que pueden resultar a nuestro parecer de interés, no solo en cuanto a la exigencia de determinada actuación con respecto a los usuarios registrales, sino como muestra de que la reforma llevada a cabo podría exceder de los objetivos de coordinación catastral y registral inicialmente planteados.

2.3.1. El expediente de deslinde y la simulación negocial

Si nos centramos en el expediente de deslinde de fincas inscritas, al describir el acuerdo que puede alcanzarse entre el promotor del deslinde y los interesados o titulares colindantes, se afirmaba en el proyecto inicial presentado al Congreso lo siguiente: «*Si el acuerdo alcanzado encubriese un negocio traslativo, se procederá, previo cumplimiento de los requisitos legales, a su debida formalización*».

Lo que estaba describiendo el legislador en el Proyecto no es ni más ni menos que una simulación, un acuerdo simulado, que esconde un negocio traslativo. ¿Se alude a un contrato disimulado bajo la apariencia de un pacto de deslinde? ¿Se refiere a una transmisión de la propiedad, a un pacto traslativo sin más? Lo que no cabe duda es que estamos ante un supuesto de simulación, y por tanto, hubiese sido más conveniente

afirmar que ante un acuerdo que encubre un negocio traslativo, se aplicarán las reglas del derecho civil común relativas a la simulación. Porque se planteaban más dudas que aciertos con esta afirmación. Ante un caso de acuerdo simulado, la consecuencia que se establecía no era la de los negocios simulados, sino la de la formalización de dicho negocio. ¿En qué momento debería formalizarse? ¿Previa o posteriormente a la inscripción del deslinde? ¿La inscripción del deslinde debe esperar a la formalización, o no es requisito previo al no mencionarlo expresamente?

Imaginemos que, a través de un procedimiento de deslinde, lo que las partes buscan encubrir es una donación con intención de defraudar a los acreedores de uno de los solicitantes del deslinde, o los intereses de los legitimarios. La consecuencia jurídica probablemente no es la de formalizar la donación a través de la escritura pública de aceptación de donante y donatario de la atribución del bien inmueble, sino la aplicación de las normas sobre la causa falsa, o sobre la rescisión, o sobre la reducción en su caso. Es decir, las normas de Derecho Civil común en caso de simulación⁹. Pero la consecuencia que parecía determinar es la formalización del negocio, al afirmar que previamente deben cumplirse los requisitos legales, como si se estuviera aludiendo a cuestiones de forma más que de fondo. Y lo que resulta más llamativo, al no remitirse a las reglas comunes, es que el legislador estaba priorizando un procedimiento registral de deslinde frente a una efectiva transmisión e la propiedad, sin apreciar que lo que debe publicar el Registro son las modificaciones jurídico-reales ya producidas fuera del Registro.

Posteriormente, se presentó la enmienda número 71 (BOCG 9_03_2015) al Congreso por el Grupo Parlamentario Popular, en el que se propone una nueva redacción: «*Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas*». La modificación del párrafo es justificada por la posibilidad de que a través de estos expedientes de deslinde se materialicen operaciones encubiertas de permutas de terrenos, segregaciones y agregaciones simultáneas entre fincas colindantes, etc. En definitiva, se tiene en cuenta el riesgo de un uso fraudulento de estos procedimientos para eludir los requisitos urbanísticos, fiscales y civiles a que el ordenamiento somete a los citados negocios jurídicos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

⁹ Véase FERRARA, *La simulación de los negocios jurídicos*, edit. Revista de Derecho Privado, Madrid 1961. Y MORALES MORENO, *El error en los contratos*, Madrid 1988.

No obstante, se entiende por parte del Grupo parlamentario que ni el supuesto de hecho redactado ni la consecuencia jurídica parecen ser los más adecuados. Y ello porque en el caso del supuesto de hecho, el registrador que califique el expediente no podrá tener la certeza de la existencia de tales negocios u operaciones encubiertas. Por ello, se propone que el supuesto de hecho de la norma refleje ese mero estado de sospecha o duda, *«sin imponer la necesidad de una certeza que no estará al alcance del registrador, pues como en todo supuesto de divergencia entre la voluntad interna y la declarada su constatación requiere normalmente la posibilidad de prueba plena en procedimiento contradictorio»*.

Con respecto a la consecuencia jurídica, se justifica la propuesta de modificación que finalmente aparece en el articulado, en que el correspondiente negocio traslativo, en la mayoría de los casos, requerirá de otros previos o simultáneos de modificación de entidad hipotecaria (segregación, agrupación o agregación, etc.) que no se citaban en la anterior redacción; y, por otro lado, porque prescindiendo de si el acuerdo de los colindantes sobre el deslinde debe ser calificado como de simulación contractual o como un supuesto de fraude de ley, lo cierto es que en el contexto de la regulación de este expediente de deslinde registral lo único que debería preverse es que, ante la sospecha de tal encubrimiento, el registrador debe proceder únicamente a suspender la inscripción solicitada.

Según estimó el Grupo Parlamentario, esta posibilidad del registrador de calificar en base a dudas fundadas o sospechas no es ajena a nuestro ordenamiento registral, que la contempla en artículos como el 298 del Reglamento Hipotecario en materia de excesos de cabida, y la posibilidad de apreciar la sospecha del fraude de ley como elemento de apoyo para una calificación negativa se ha admitido por la Dirección General de los Registros y del Notariado durante los últimos años, por ejemplo, en el ámbito de la creación «ad hoc» del doble título para la inmatriculación. Este es el caso de las Resoluciones de 9 de mayo de 2013 y de 17 de junio de 2014, entre otras, en las que se afirma que *«el control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que, al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados "ad hoc" con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues 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»*.

Esta enmienda fue aprobada y remitida al Senado tal cual, sin que fuese objeto de modificación, quedando con el último texto reseñado. Sin embargo, su inserción en el proyecto inicial es una clara muestra de que la regulación presentada parece sobrepasar la mera búsqueda de coordinación entre Registro y Catastro, abordando otras materias que escapan de la finalidad originaria.

2.3.2. Asunción de responsabilidad del titular registral por la discordancia fáctica

Otra cuestión que llama la atención como aspecto de menor relevancia, son las aseveraciones que en ciertos preceptos se realizan como advertencias originadoras de responsabilidad civil para el usuario registral. Un ejemplo de ello puede ser lo determinado en el art. 201.1 a) LH en el procedimiento para rectificar la descripción, superficie o linderos: *«Podrá promoverlo el titular registral [...] mediante la aportación al notario de la descripción registral de la finca y de su descripción actualizada, **asegurando bajo su responsabilidad** que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general cualquier modificación no registrada de la situación jurídica de la finca inscrita»*. Lo primero que nos planteamos al leer la redacción de este precepto es en qué consiste la asunción de dicha responsabilidad. Imaginemos que el titular registral es un tercero que ha adquirido una finca, y una parte de ésta es ajena, pero confiando en la descripción gráfica facilitada por el vendedor, solicita la rectificación registral. ¿La asunción de responsabilidad imposibilitaría su consideración como tercero hipotecario por inexistencia de buena fe, aunque en el art. 34 LH no se recojan los datos de hecho? No podemos olvidar que estamos ante datos facticos, descripción gráfica de la finca, y no jurídicos. Idéntica afirmación se repite en el art. 210.1 Segunda LH, y similar planteamiento podría realizarse¹⁰.

2.3.3. La inscripción de los bienes inmuebles pertenecientes a la Iglesia Católica

¹⁰ El Proyecto contenía ciertas cuestiones sumamente sorprendentes y posiblemente perjudiciales para el usuario registral. Se trataba de la recogida en el expediente de dominio para inmatricular (art. 203.1 Segunda c)). Se solicitaba la identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas y acciones reales, y detallando nombres, domicilios u otras circunstancias para que soliciten la inscripción, *«todo ello bajo apercebimiento de que, caso de no hacerlo dentro de plazo, las expresadas cargas y acciones perderán eficacia real sobre los bienes, en el termino y con el alcance que se determina en la regla novena del presente artículo»*. Se establecía la inmejorable consecuencia jurídica para aquellos que inscriben de mantener la eficacia real. O dicho de otro modo, se materializaba la pérdida de eficacia real de cargas y acciones reales no inscritas cuando un tercero de buena fe hubiese inscrito. Al menos, para la comprensibilidad de este apartado, parecía necesaria una nueva redacción. Y así se considera posteriormente en las enmiendas presentadas en el Congreso, en el que se elimina el párrafo, justificándolo únicamente en la innecesariedad de la remisión reglamentaria.

En contraposición, se debe resaltar una decisión legislativa, a nuestro parecer, tardía y parca: la exclusión de la Iglesia Católica del art. 204 del proyecto y que, tras diferentes enmiendas, vuelve a remitirse en el art. 206 LH, que permite inmatricular a las Administraciones Públicas a través del título de dominio más certificación administrativa, sustituyendo a la tan criticada regulación de la materia. Sin embargo, ni la solución ni la justificación a la misma satisfacen las exigencias de la realidad social y jurídica. Si comenzamos por esta última, el fundamento lo encontramos en la Exposición de Motivos.

Tras argumentar el origen de tal prerrogativa a la Iglesia Católica en la Ley Hipotecaria en la época posterior a la desamortización, ante la ausencia de títulos y recuperación de los bienes, se afirma la desaparición de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, y la conciencia del valor real de los inmuebles que posibilita la obtención de una titulación adecuada. Por ello se considera que la utilización de este procedimiento especial por parte de la Iglesia Católica «*sea hoy innecesaria*». Ni siquiera se plantea el legislador que la desaparición del precepto pueda ser por una cuestión de inconstitucionalidad¹¹. Ante las innumerables críticas, únicamente se establece en la D.A. 5ª, con respecto a la entrada en vigor de la Ley, se producirá en este aspecto a partir del día siguiente al de su publicación en el BOE¹².

Una interrogante se presenta ante la cuestión debatida: ¿Qué ocurre con las inmatriculaciones hasta hoy realizadas a través del procedimiento excepcional únicamente con la certificación en su caso del Diocesano respectivo? La solución no parece ser el rechazo de la inscripción de los bienes de la Iglesia, sino su sometimiento a los procedimientos ordinarios de inmatriculación. Por lo que se presentarían únicamente dos posibilidades ante el legislador¹³: O incluir en el supuesto de hecho a

¹¹ En este sentido, ver entre otros los trabajos de BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., «Rectificaciones constitucionales a la vigencia actual de la certificación de dominio público como medio inmatriculador», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Registral*, n. 563, 1984, DE LA HAZA DÍAZ, P., «Inmatriculación de bienes de la Iglesia mediante certificación expedida por el Diocesano», en *Revista Crítica de derecho inmobiliario*, año 71, n. 630, 1995, RODRÍGUEZ BLANCO, M., «Las certificaciones de dominio de la Iglesia Católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», en *Revista jurídica del Notariado*, n. 34, Abril-Junio de 2000, ARRIETA SEVILLA, «La inmatriculación de fincas de la Iglesia Católica por medio de certificación diocesana», en *Ius Canonicum*, vol. 50, 2010.

¹² A nuestro parecer, la necesidad no debería ser alegada como justificación por el legislador para incluir una entidad no pública en el supuesto de una norma excepcional de inscripción (que encuentra su razón de ser en el carácter público del titular del bien inmueble). Y en cuanto a la respuesta jurídica a los conflictos sociales existentes (referentes a las innumerables inscripciones de bienes inmuebles propios y ajenos por parte de la Iglesia Católica, amparándose en este art. 206), el legislador queda a medio camino.

¹³ Sugeridas por DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema de Derecho Civil*, edit. Tecnos, Volumen III, Tomo I, octava edición.

las restantes confesiones religiosas, solución que no es posible por la ratio de la norma ya mencionada. O bien declararla inconstitucional, con las consecuencias que esto conlleva. En la actualidad se plantea la cuestión de calificar las solicitudes de inmatriculación de fincas a favor de la Iglesia tras la entrada en vigor de la Ley, cuando éstas se encuentran caducadas. Resoluciones recientes como la R.D.G.R.N. de 28 de junio de 2017 han decidido sobre situaciones en las que la Diócesis solicitó en su día la inmatriculación de una finca, pero dejando caducar el asiento de presentación. Posteriormente vuelve a solicitarse, pero ya vigente el art. 206 LH con la nueva redacción del precepto que excluye a la Iglesia de esta específica forma de inmatricular. La Dirección desestima el recurso al entender que la calificación negativa sin la presentación de recurso alguno deja sin efecto el asiento, y que el título presentado debe regirse por la normativa vigente y no por la anterior ya derogada. Aun así, existen voces discordantes que manifiestan una diferente interpretación de la D.T. 2ª, en la medida en que afirma que se tendrá por iniciado el procedimiento si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador, por lo que continuaran tramitándose. Pues bien, se defiende que este procedimiento fue iniciado en estos casos de la Resolución comentada, al menos en un sentido impropio, y que por ello la subsanación de defectos debiera regirse por la Ley anterior¹⁴. No obstante, esta interpretación a nuestro parecer no solo conculcaría la finalidad de la caducidad de los asientos de presentación, con la aplicabilidad del principio de prioridad que acarrea, sino lo que parece más trascendente: estamos ante una regulación a la que el propio legislador otorga primacía en su aplicabilidad, sin excepcionar, ya que esta materia se convierte en la única de la reforma que entró en vigor el día después de su publicación en el BOE.

3. INCIDENCIA DE LA REFORMA EN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE LEGITIMACIÓN Y FE PÚBLICA REGISTRAL

Como hasta ahora se ha apuntado, para hacer realidad el objetivo planteado de coordinación registral y catastral, se somete a reforma los distintos procedimientos registrales que afectan a las realidades físicas de la finca, a los que se refieren los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria. No obstante, la lectura de los preceptos nos deja algunas cuestiones ciertamente dubitativas, ya que el resultado de esta reforma influye determinantemente en los principios de exactitud y de fe pública registral en forma desigual.

¹⁴ Comentario de la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariados en <https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-julio-2017/#307-solicitud-de-inmatriculacion-a-favor-de-la-iglesia-catolica-tras-la-entrada-en-vigor-de-la-ley-13-2015-habiendo-una-presentacion-anterior-caducada>

3.1. *La presunción de exactitud registral*

3.1.1. Los datos fácticos como objeto de calificación registral

Como paso previo a la consecución de coordinación gráfica de la finca y la aplicación de la presunción de exactitud, el legislador introduce la necesidad de una previa calificación registral sobre la descripción gráfica presentada. Se incorpora como obligación del registrador la emisión de un informe sobre la correspondencia de la representación gráfica de la finca, posibilitando el otorgamiento de la fe pública de la finca coordinada gráficamente. La modificación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria introduce dos primeros apartados en los que se detalla de manera concisa y, quizá, a nuestro parecer, excesiva en una norma legal (sería un lugar idóneo el desarrollo reglamentario), sobre los datos fácticos a reflejar en la inscripción. Y es en este punto cuando se requiere al registrador la valoración sobre la coincidencia o falta de ésta (total o parcial), de la representación gráfica aportada por el solicitante con otra representación gráfica previamente incorporada. Es decir, se exige una previa calificación registral sobre datos fácticos, tomando como definición de correspondencia que ambas descripciones se refieran básicamente a la misma porción, que las diferencias de cabida no excedieran del diez por ciento y no impidan la perfecta identificación. Dicha calificación registral sobre representación gráfica de la finca puede llevarse a cabo empleando medios auxiliares de otras representaciones o la aplicación informática del Colegio de Registradores. Con ello los registradores otorgarán lo que se denomina «publicidad gráfica de la finca». El artículo 10 continúa de forma extensa con los caracteres de dicha publicidad gráfica afirmando que la cartografía catastral se convierte en la base gráfica de la finca registral.

La calificación registral es apreciada como examen que el funcionario público realiza sobre la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos y validez de los actos jurídicos realizados que reflejan los folios registrales. Incluso ha llegado a aceptarse por la doctrina y la Dirección General de Registros, sin estar específicamente recogido en la Ley, que dicha calificación debe ampliarse a enjuiciar la identidad personal y real del titular y de la finca. Tras la reforma, observamos la ampliación de la calificación registral no solo al título sino a los datos de hecho presentados en la finca, exigiendo que en toda publicidad registral emitida se haga expresa mención a la coordinación o no de la finca registral con la certificación catastral¹⁵. Se ratifica en el art. 199, donde se

¹⁵ Este nuevo ámbito en la tarea calificadora del registrador lo advierte ya JEREZ DELGADO en «EL sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio: ¿nuevos principios hipotecarios?», *Revista de Derecho Civil*, Volumen III, num. 1, 2016, p. 8.

expresa como objeto de calificación registral tanto la certificación gráfica aportada, como el acto o negocio cuya inscripción se solicite¹⁶. Dicha calificación, cuando fuese negativa, podrá ser recurrida según las reglas generales. La calificación registral se amplía en la medida en que es imprescindible una manifestación sobre la descripción física de la finca presentada por el solicitante.

Al encontrarnos ante dos diferentes valoraciones del título y de la descripción geográfica, ¿cabría la posibilidad de que se emita por parte del registrador una calificación negativa de incorporar la certificación catastral, y por otro lado, calificación positiva en cuanto a los títulos inscribibles? En este caso, la actuación del artículo 38 LH pasaría a un primer plano con respecto a la presunción de exactitud de lo reflejado en el folio registral. Parece que debe partirse de la diferenciación entre los actos voluntarios y obligatorios del usuario registral. La inscripción (salvo los casos ya conocidos) es voluntaria, por tanto, la solicitud de la misma comporta un acto volitivo discrecional del usuario. No obstante, en la medida en que el mismo se realiza efectivamente, debe ajustarse a la reglamentación que determinan las exigencias legales, y al cumplimiento de las mismas para llevar a cabo la inscripción registral. La calificación registral positiva o negativa sobre el título presentado depende del cumplimiento de dichos requisitos legales. No obstante, el que la descripción de la finca coincida o no con la representación gráfica catastral, no determina de por sí la calificación negativa de práctica de la inscripción (a no ser que existieran razonables dudas de coincidencia de identidad con otra finca), sino la imposibilidad de prestar publicidad como finca coordinada.

Y por otro lado, se alude en esta cuestión a la coordinación de la finca, y no a la inscripción de la representación gráfica. Es decir, tal y como se ha manifestado por parte de la Dirección General de Registros y Notariado, la constancia registral de la referencia catastral precisa aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (art. 9 a) LH), cuestión que difiere de la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH, con consecuencias jurídicas distintas tal y como analizaremos a continuación (R.D.G.R.N. de 6 de mayo de 2016). En la Resolución de 17 de julio de 2017, en la que se resolvía una solicitud de inscripción de escritura que rectificaba la referencia catastral a una finca, se recurría la decisión de la registradora que se oponía a la constatación registral de la rectificación por existir duda fundada acerca de la identidad

¹⁶ Ampliación del objeto de la calificación registral, que era definida por PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, entendiéndose calificar como «decidir si el hecho, del cual se solicita el asiento, llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable [...] determinar, si conforme a la Ley, procede o no practicar respecto de ese hecho, el asiento solicitado» (*Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2001, p. 520).

de la finca. La Dirección revoca la calificación registral con base en que no existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, y afirmando para lo que aquí nos interesa que la referencia catastral es un código alfanumérico que añade un dato más a la descripción de la finca, pero que no implica que la descripción deba ser concordante con la del Catastro. Y es que «*la constancia de la referencia catastral [...] tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso podrá equipararse con la coordinación grafica a la que se refiere el artículo 10 LH, no supone la inscripción de la representación grafica ni la rectificación de la descripción literaria*».

3.1.2. El presupuesto de la presunción de exactitud del art. 38 LH

Resulta indudable la influencia de la reforma en el art. 38 LH y en el denominado principio de legitimación registral. La inclusión en la Ley Hipotecaria de 1944 de la exigencia de que el Registro debe presumirse exacto e íntegro mientras no se declare judicialmente lo contrario, realza la relevancia del principio de legitimidad, a través de la inversión de la carga de la prueba, en la medida en que aquellos que impugnan la situación registral son los obligados a soportar la carga de probarlo (presunción *iuris tantum*) ante los Tribunales, mediante la acción de rectificación.

La presunción engloba tres aspectos diferenciados en el precepto: la existencia de los derechos reales inscritos, su pertenencia al titular registral y la posesión de éste. Todo ello en la forma determinada por el asiento respectivo. Con respecto a la presunción de posesión, para Lacruz-Berdejo, nos encontramos ante una posesión civil. Y Díez-Picazo¹⁷ señala que el art. 38 de la Ley atribuye al titular registral la protección posesoria, hasta que se pruebe la inexistencia de relación directa con la finca. Los derechos no inscritos no se benefician de presunción alguna, pero esto no quiere decir, como mantenía Lacruz-Berdejo, que estemos ante una presunción de integridad del Registro¹⁸.

El principio registral de legitimación se infiere del propio artículo 38 LH. Díez-Picazo¹⁹ lo explica como consecuencia de la propia presunción de exactitud, en la medida en que

¹⁷ *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Vol. III, edit. Thompson Civitas, Madrid 2008, p. 504.

¹⁸ *Derecho Inmobiliario Registral*, edit. Bosch, Barcelona 1968, p. 170. Según LACRUZ, los asientos se presumen exactos, y esto trae como consecuencia que no precisan de otra prueba. Pero no implica de por sí una presunción de inexistencia de los derechos no inscritos, ni altera la regla de que quien alega su propiedad debe probarla. Aunque PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS mantuviese todo lo contrario, al fundamentar la presunción de integridad del Registro en que no había existido modificación de la realidad jurídica puesto que no consta en el Registro (*Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2001, p. 593).

¹⁹ *Fundamentos...* ob.cit., p. 503.

se legitima al titular registral para ejercitar el derecho inscrito, siendo tratado en el tráfico jurídico como verdadero titular.

El procedimiento de coordinación que se describe y requiere la legislación hipotecaria, incide en esta presunción de exactitud de los folios registrales, aunque el legislador no detalla la consecuencia jurídica concisa de dicha coordinación. El punto 5 del art. 10 se redacta del siguiente modo: «*Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el art. 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real*». Esta redacción del artículo nos hace plantearnos varias cuestiones. En primer lugar, la coordinación de la descripción de la finca en los folios registrales con el Catastro se convierte en presupuesto para la aplicación del art. 38 LH. Sólo juega la presunción de exactitud sobre los datos de hecho cuando la coordinación se haya logrado. Es lo que en los debates parlamentarios el Ministro de Justicia designaba como la figura de finca coordinada, que extiende la presunción de certeza de los datos físicos y gráficos de las fincas registrales. Evidentemente solo referido a la ubicación geográfica y descriptiva, sin que se vean sometidos a este requerimiento el titular o el derecho inscrito para aplicar dicha presunción: tanto en su aspecto positivo (solo sería aplicable la presunción del art. 38LH en los casos de fincas coordinadas), como en su aspecto negativo (no sería de aplicación en casos de calificación negativa del registrador con respecto a la coordinación de la finca).

En segundo lugar, y tras convertir la coordinación de la finca en presupuesto de aplicación del art. 38 LH para los datos fácticos (como hemos apuntado, debido a la redacción del art. 10.5 LH), con ello se supera la controversia doctrinal y jurisprudencial de si se encontraban recogidos en la presunción de exactitud del art. 38 los datos de hecho²⁰. Lacruz-Berdejo ²¹, haciendo suyas las apreciaciones de Nuñez-Lagos, parte de la distinción entre finca, título y derecho en el ámbito de la presunción de exactitud. A través de ello, acepta que la extensión y linderos de la finca se amparen por el art. 38 LH, en la medida en que se halle recogido en el título público («*a la descripción de la finca hay que concederle la presunción de veracidad que acompaña a todo lo declarado en documento público, y el asiento del Registro lo es*»). Otros autores como Peña y

²⁰ DIEZ-PICAZO pone de manifiesto esta cuestión como la «gran falacia de nuestro sistema registral». No afectan a la exactitud en sentido técnico las discordancias con respecto a los datos de hecho, ya que estamos ante un Registro con contenido eminentemente jurídico, sin proporcionar seguridad sobre el objeto. «*Es seguro que hay un titular jurídico-real, pero no es seguro que haya un objeto jurídico-real*» (Fundamentos... ob.cit., p. 602)

²¹ *Derecho Inmobiliario Registral*, edit. Bosch, Barcelona 1968, p. 172.

Bernaldo de Quirós defendían la restricción de la presunción a las circunstancias de hecho de la finca en cuanto sean determinantes del contenido o alcance que por ellos tengan los derechos reales²². El legislador claramente adopta una opción legislativa²³, incluyéndolo en el ámbito de la presunción, y suponer como exacta y veraz, mientras judicialmente no se declare lo contrario, la descripción física de la finca coordinada, a través de este art. 10.5 LH.

Todo ello nos conduce hacia dos consecuencias jurídicas en caso de coordinación gráfica: de un lado, el otorgamiento de la publicidad como finca coordinada (art. 10.4 LH: «*En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada*» y art. 9.10 LH: «*Los registradores de la propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral [...] Sólo 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 con el Catastro*»). Una segunda consecuencia de la coordinación es, como ya se ha expuesto, la presunción de exactitud y veracidad recogida en el art. 38 LH para la descripción física de la finca.

Tras la inclusión de dichos apartados del artículo 10 (modificación integral del precepto), sin embargo, en nada se altera el contenido del art. 38, que es realmente la sede de la mencionada presunción de exactitud. No se incluye en el precepto la referencia a la coordinación de la finca como presupuesto para la aplicación del artículo en cuanto a los datos de hecho. Si interpretamos que la presunción de exactitud de los asientos, tal y como están publicados, sigue vigente por aplicación del art. 38 LH, con independencia de que exista coordinación, entonces no existiría consecuencia jurídica alguna en caso de descoordinación. La no correspondencia entre los datos de hecho no

²² *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, ob.cit., p. 591 y ss. PEÑA analiza una distinción entre las sentencias que no aceptan que la legitimación alcance a los datos de hecho, como cabida, situación, construcción, naturaleza de la finca, colindancia... y las que admiten que la presunción comprenda los datos fácticos de la finca. Llega a la conclusión de que, mientras estas circunstancias fácticas lleguen al Registro a través de títulos en los que no hayan tenido participación terceros colindantes, no debe derivar del Registro una presunción de veracidad frente a estos.

²³ En el RD de 3 de mayo de 1980, uno de los múltiples intentos por conseguir la coordinación entre Catastro y Registro, se determinaba que «*como consecuencia de lo dispuesto en el art. 38 de la LH, cuando en los asientos del Registro conste la coordinación de una finca con el Catastro Topográfico Parcelario, se presumirá, salvo prueba en contrario, que los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral, coinciden con la realidad física*». No obstante, tal y como advierte PEÑA (*Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, ob.cit. p. 591) esta disposición por su rango de Decreto, no pudo decidir sobre la cuestión.

conllevaría ninguna consecuencia sobre un asiento no coordinado. Y además, podría conducirnos a ciertos casos en los que exista una descripción física de la misma en el Catastro y otra en el Registro (y por tanto no podría aplicarse según el art. 10.5 la presunción de exactitud), pero el titular registral intente hacer valer la presunción de exactitud para la descripción física de la misma según el art. 38 LH, ya que el este precepto no distingue ni exige requisito previo de aplicación (interpretando que los datos de hecho se encuentran dentro de la presunción de exactitud del precepto)²⁴. No estamos abogando por lo que algunos autores han denominado como principio de legitimación gráfico, ya que no compartimos la existencia de dicotomía de los principios registrales según traten de cuestiones jurídico-reales o de datos de hecho. La conclusión de aplicar la presunción de exactitud sobre la descripción gráfica únicamente a las fincas coordinadas es consecuencia de la lectura e imprescindible interpretación conjunta de los artículos 10.5 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, y ante el olvido del legislador de adaptar el art. 38 a las nuevas exigencias legales impuestas en el art. 10.5 LH, resulta imprescindible realizar una labor interpretativa, exigiendo interrelacionar ambos preceptos. Para conseguir una mayor virtualidad jurídica a la exigencia de coordinación, la interpretación debiera ser la de

²⁴ Imaginemos un caso de discusión de linderos entre una finca primeramente inscrita pero que no se encuentra coordinada, y otra finca posteriormente inscrita pero que ha cumplido con la representación georreferenciada (finca coordinada). Parecido al caso resuelto por la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariados de 11 de octubre de 2016, en la que se efectuó un deslinde administrativo por una Junta vecinal, por la que una finca registral pasaría de 40.000 a 62.000 metros cuadrados, apareciendo en el Catastro con 50.000 m). Pero existiendo una finca colindante que llegó a inmatricularse durante el procedimiento de deslinde con 21.000 metros cuadrados y estando coordinada con el Catastro. En este caso, y aun cuando el titular de la primera finca fue usurpado por el titular de la inmatriculación, al quedar esta última coordinada previamente, gozará de la presunción de exactitud del art.38 LH también en cuanto a los datos de hecho. Siguiendo las pautas señaladas, la presunción de exactitud de los datos de hecho sin duda jugará a favor de ésta segunda. Este caso puesto como ejemplo por JEREZ DELGADO («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 num. 1, 2016, p. 13) lo resuelve sin embargo afirmando que el acceso de la documentación gráfica de la primera finca al Registro quedará en suspenso hasta no resolver el conflicto relativo a los linderos. Para la autora, entre dos fincas inscritas, caben dos opciones, bien que el principio de legitimación no se aplique, por no ser favorable simultáneamente a dos fincas, o bien que resulte favorable a la primeramente inscrita con anterioridad en lo que se refiere a los datos inscritos, aunque no constasen en la inscripción las coordenadas georreferenciadas. Este argumento lo fundamenta en el rechazo a un principio de inscripción de prioridad registral gráfico. No obstante, la prevalencia de la descripción física de la segunda finca no responde a que exista un principio de prioridad grafica registral, sino a la consecuencia jurídica del art. 10.5, es decir, la aplicación del principio de legitimación sobre los datos de hecho. Únicamente juega la presunción de exactitud de la descripción gráfica en aquellos casos en los que la finca se encuentra coordinada. En los restantes, no es de aplicación la presunción del art. 38. No existe un principio de prioridad registral gráfico, sino la consecuencia jurídica que el legislador impone a la coordinación de la finca (y desde su aspecto negativo, la consecuencia a la descoordinación).

exigir la coordinación para presumir exacta e íntegra la descripción física de la finca recogida en el folio (en suma, para aplicar el art. 38 LH). Se requerirá, por tanto, la coordinación con el Catastro, hasta tanto el legislador acometa la necesaria tarea de adecuar este precepto a las exigencias que ya determinó en la reforma de 2015.

3.1.3. El procedimiento de doble inmatriculación

Una de las cuestiones que merece destacarse es la expresa regulación del procedimiento de doble inmatriculación. El procedimiento es recogido en el art. 209 LH, pero se menciona en distintos preceptos, ya que es consecuencia palpable de la falta de coordinación entre Registro y Catastro. Se resalta en el art. 199 LH que el registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca si coincidiera con otra base gráfica, con lo que el promotor podrá optar por el deslinde; en el art. 205 LH en el expediente de inmatriculación, el registrador podrá denegar la anotación solicitada por el notario cuando tenga dudas fundadas sobre la coincidencia de la finca con otras; y de igual modo, actuará en el art. 206 LH.

El panorama actual en nuestra opinión, refleja la insuficiencia de la normativa registral en supuestos de doble constancia registral. En la doble inmatriculación es el propio Registro el que refleja que los datos publicados en los folios registrales se encuentran en un error. Abarca supuestos diferentes que impiden una solución uniforme²⁵. No cabe otorgar idéntica respuesta jurídica tanto en el caso más común en que se inmatricula la misma finca en dos folios registrales diferentes cuyo titular en ambos casos es el mismo (ya sea la totalidad o parte de la finca) como otros en los que los propietarios son distintos; o situaciones que no son estrictamente inmatriculaciones, sino que se trata de inscripciones posteriores que se efectúan a través de modificaciones físicas de la finca (segregaciones, agregaciones, agrupaciones...) donde el Registro al menos refleja dos folios en los que aparecen inscripciones que dan como resultado una doble inscripción de parte de una finca²⁶.

²⁵ Hemos tenido la oportunidad de sostenerlo en *Reflexiones sobre el tercero hipotecario*, Cuadernos de Derecho Registral, Madrid 2008.

²⁶ Doctrina y jurisprudencia han debatido para encontrar soluciones que eviten la dualidad registral de una misma finca. Autores como LÓPEZ MEDEL («La doble inmatriculación y los efectos de la informatización», *RCDI*, num. 655, 1999, p. 2420) defendieron la mecanización informatizada como medio para obtener descripciones suficientemente precisas de las fincas, junto a una correcta base catastral. Con ello, el problema quedaría a extinguir, quedando «el residuo de los casos de falsedad, o fraude documental, errores singulares...». Es opinión generalizada (CLEMENTE MEORO, *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*, edit. Tirant monografías (2ª edic.), Valencia 2007, p. 27) mostrar la carencia del registrador de atribuciones para decidir cuál de los dos asientos es preferente, siendo los interesados los únicos legitimados para solicitar del Juzgado de Primera Instancia el orden al Registro para extender la nota marginal. ROCA SASTRE (ROCA SASTRE, ROCA-SASTRE MUNCUNILL, BERNÁ I XIRGO, *Derecho Hipotecario*, Tomo IV, Edit. Bosch, 9ª edic. Barcelona 2008, p. 318) definía la labor

El art. 313 RH (derogado en la actualidad implícitamente) no esclarecía en absoluto la situación de una doble inscripción de una finca, o parte de ella. La existencia de su descripción en dos folios distintos era resuelta por el legislador siempre que el propietario que aparezca en los folios registrales fuese el mismo (cierre del folio registral más reciente). No obstante, el hecho habitual de que sean dos titulares diferentes determina, ante ausencia de acuerdo entre ambos, que no hallemos respuesta alguna en la norma. El reenvío de los interesados al juicio declarativo correspondiente deja el supuesto sin solución jurídica²⁷, sin dirimir la consabida discusión en torno a la aplicación bien de las reglas hipotecarias o bien del Derecho Civil puro sin atender a los principios registrales²⁸. En casos en los que sea el propio registrador el que apreciara la existencia del error en la publicidad registral ofrecida por la presencia de doble inmatriculación, el principio de rogación actúa y se impedía su actuación de oficio.

Incluso al no existir norma explícita que resolviera el supuesto, podría plantearse la existencia de un tercero hipotecario en caso de que alguno de los dos titulares pudiese ser protegido por el art. 34 LH, por el principio de fe pública registral, al cumplir con los requisitos exigidos por el precepto. La dualidad en la solución jurídica, tanto en doctrina como en jurisprudencia, resume la cuestión en la aplicación de los principios hipotecarios o la enervación de sus efectos. La tesis jurisprudencial que se recoge y reitera en numerosas sentencias del Tribunal Supremo determina lo siguiente: 1º No se pueden dar fórmulas genéricas a todos los casos. 2º Procede atender a las normas de derecho civil con prevalencia sobre las de derecho hipotecario. 3º La preferencia entre dos títulos inscritos debe buscarse en el título civil originario de la adquisición, es decir, alguno de los enumerados en el art. 609 del Código Civil. 4º Solo cuando no pueda determinarse la preferencia con arreglo a la norma de derecho civil, se acudirá a los principios registrales.

del legislador como meramente preventiva, en tanto que producida la doble inmatriculación, «*ni puede practicar de oficio la nota marginal... ni puede rechazar la inscripción de las transmisiones que efectúen los titulares registrales*». En contra, VENTURA-TRAVERSEZ GONZÁLEZ («Problemas que plantea la doble inmatriculación de fincas y sus posibles soluciones legales», *RCDI*, num. 248, 1949, p. 10) que ya abogó por la intervención de oficio del registrador cuando no actúan los particulares interesados, fundamentado en el prestigio del Registro y para que no perdure el error.

²⁷ ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, Tomo IV, edit Bosch, Barcelona 2008, p. 318 y ss.

²⁸ CLEMENTE MEORO, *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*, edit. Tirant Valencia 2007. De igual modo, HERRERO OVIEDO, «Pluralidad de folios registrales para una misma finca», en *Libro-Homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola*, Vol. II 2006, Centro de Estudios Registrales, pp. 2447 y ss.

La reglamentación de la doble inmatriculación en el artículo 209 LH, tras las enmiendas aprobadas, tiene como principal novedad el establecimiento de un específico procedimiento ante el registrador, siguiendo las pautas de las modificaciones introducidas en la Ley Hipotecaria. A ello se le une la exigencia de un control registral mayor del que hasta ahora se determinaba en el art. 313 RH. Este control se refleja en dos momentos. El primero cuando es el propio registrador el que advierte la existencia de la doble inmatriculación. Esto es resultado de la derogación necesaria del principio registral de rogación en este caso. El expediente podrá iniciarse de oficio por parte del registrador, cuestión que solventa en gran medida los problemas prácticos que hasta ahora venían sucediéndose cuando el registrador apreciaba la doble inmatriculación, pero la rigurosa aplicación del principio de rogación impedía su actuación de oficio. La novedosa regulación de este procedimiento afecta como vemos a este principio registral, al suspender su aplicación o adecuarlo al caso de apreciación de doble inmatriculación.

La Dirección General, en los escasos pronunciamientos sobre la doble inmatriculación tras la reforma, ha pretendido concretar no solo la actuación de oficio por parte de los registradores, sino la solicitud de los propios interesados. En la Resolución de 22 de noviembre de 2016, en la que se denegaba por parte del registrador la iniciación del expediente de doble inmatriculación conforme al art. 209 LH, la Dirección confirma la nota de calificación del registrador, exponiendo que aun con este procedimiento, en casos en los que una de las fincas sea de titularidad de la Administración Pública, debe darse prevalencia al procedimiento específico de doble inmatriculación que recogen los artículos 48 a 53 del RD 1473/2009, de 28 de agosto, permitiendo al registrador denegar la incoación del procedimiento hasta tanto no se recabe información de la Administración sobre existencia de procedimiento administrativo. Y en cuanto a la legitimación para instar el procedimiento, solo se reconoce a los titulares registrales de derechos inscritos en las fincas afectadas por la doble inmatriculación, e incluso los anotados, pero no a aquellos que únicamente puedan verse afectados o lesionados por la doble inmatriculación.

Una segunda muestra del aumento de control del registrador en el caso de doble inmatriculación es que el acuerdo entre las partes en caso de titulares diferentes no es por sí válido, sino que requiere una calificación registral para estimar procedentes las operaciones convenidas. Se sustituye la exigencia de escritura pública por el control del registrador. Y en el caso de no comparecencia u oposición, el registrador da por concluido el expediente, y el promotor «*podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieren comparecido o hubiesen formulado oposición ante el juez de primera instancia...*». Con ello la regulación acota en sobremanera los supuestos de

doble inmatriculación, impidiendo el acceso de determinados negocios que escapen del control de legalidad del ordenamiento.

Un último cambio se le añade a lo anteriormente mencionado: el (inexplicable a nuestro parecer) acortamiento del plazo de caducidad de las notas marginales que advierten de la doble inmatriculación de dos años a seis meses.

Parece que se ha perdido de nuevo una oportunidad para establecer definitivamente una solución legal que resuelva los casos de doble inmatriculación. Una solución que prime una u otra opción entre la aplicación o la suspensión de los principios registrales para resolver las situaciones descritas. Una regulación que refleje la construcción doctrinal y jurisprudencial hasta la fecha. La decisión de rechazar la aplicación de los principios registrales cuando estemos en presencia de una duplicidad de inscripciones, opinión que compartimos, ha de responder a la consideración del error registral. A nuestro parecer, la repetición en la descripción de una finca como base de dos diferentes folios registrales exige necesariamente la rectificación del Registro, y la enervación (en el sentido de suspensión) de los principios registrales. De lo contrario, cabría la posibilidad de determinar la adquisición *a non domino* de un tercero que cumpla con las exigencias del art. 34 LH, frente al verdadero adquirente extrarregistral que también se halla inscrito en el Registro²⁹. La adquisición *a non domino* en los casos relatados se origina a raíz de la publicidad que el Registro ofrece, errónea por existir una realidad extrarregistral distinta, pero siendo certera la realidad registral. En los casos de tercero hipotecario, el Registro otorga veracidad a lo publicitado; el transmitente inscrito es el titular del bien inmueble, por cuya confianza el tercero se verá protegido en su adquisición. Sin embargo, en los casos de doble inmatriculación, el Registro no debe servir de medio para una adquisición *a non domino*, por la razón de que está publicando dos situaciones contradictorias; si así fuera, el Registro se encontraría otorgando veracidad a dos realidades confrontadas. Resulta más adecuado acudir a las normas de derecho civil común, suspendiendo los principios registrales que se basarían en la publicidad que el Registro otorga a un error o equivocación en los folios registrales. Aun admitiendo la aplicación de los principios registrales para solventar los supuestos de doble inmatriculación, el art. 34 LH resultaría inaplicable, aunque en un abundante grupo de casos el Tribunal Supremo ha resuelto declarando que si uno de los titulares de ambos folios reúne la condición de tercero hipotecario y el otro no, el conflicto deberá resolverse a favor del que merece la protección de la fe

²⁹ Autores como PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS (*Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Centro de estudios Registrales, Madrid 2001, Tomo II) entienden este supuesto de la doble inmatriculación como una de las excepciones a la protección del art. 34 LH.

publica registral. Debemos estar en desacuerdo con esta afirmación por lo siguiente. El supuesto de hecho del art. 34 recoge los casos de colisión entre un adquirente *a domino* no inscrito en el Registro, frente a un tercero que no adquiere de su transmitente por carecer éste de poder de disposición, pero que cumple las exigencias del precepto. Es decir, se resuelve el conflicto entre la realidad extrarregistral (donde existió adquisición del dominio) y la registral (donde no existió) a favor de ésta última con base en la seguridad del tráfico jurídico por la publicidad que otorga el Registro. Sin embargo, en la doble inmatriculación no es esto lo que sucede, ya que los folios registrales publican ambas titularidades, se confrontan dos realidades registrales, y por ello la doble inmatriculación no se encuentra resuelta en el art. 34 LH³⁰. De ahí que resulte más adecuado acudir a las normas de derecho civil general para determinar la adquisición de la propiedad, suspendiendo la eficacia de los principios registrales que nos conducirían a decidir mediante la publicidad del error registral.

La reforma en cuanto al procedimiento de doble inmatriculación, ha resultado enormemente conveniente, en la medida en que estructura un procedimiento específico que traslada su regulación del texto reglamentario a la Ley, modificando la aplicación del principio de rogación en estos casos, y exigiendo un control registral sobre los acuerdos llevados a cabo por ambos titulares registrales para evitar pactos que no se ajusten a las exigencias normativas. Y todo ello a pesar del acortamiento del plazo de la nota marginal. Sin embargo, el legislador, pese a lo expuesto, pierde la

³⁰ CABANILLAS SÁNCHEZ, en una excelente ponencia «El principio de fe publica registral y la usucapión contra tabulas» en el II Congreso Iberoamericano de Derecho Inmobiliario (en prensa, 16 y 17 noviembre 2017, Universidad Carlos III Madrid), mantiene que la disquisición entre un tercero hipotecario y un usucapiente contra tabulas que logra posteriormente inmatricular, no se resuelve atendiendo a los criterios registrales, sino a la norma general de la usucapión recogida en el Código Civil, ya que los preceptos registrales suspenden su eficacia. En su excelente comentario a la STS de 21 de enero de 2014, («Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2014. Imprudencia de la prescripción adquisitiva ordinaria de bien inmueble. Requisitos de la prescripción “contra tabulas” en perjuicio del tercer adquirente», en *Comentarios a las Sentencias de Unificación de doctrina civil y mercantil*, Volumen 6, edit. Dykinson, 2016, pp. 781 y ss.) expone la relación entre el artículo 1949 del Código Civil y la doble inmatriculación, coincidiendo con la tesis dominante en el sentido de «no considerar vigente el art. 1949 del Código Civil, siendo aplicable con carácter general el art. 36 de la Ley Hipotecaria en los supuestos de usucapión contra tabulas». Aunque concluye afirmando que el art. 1949 del Código Civil se encuentra derogado, salvo en los casos de doble inmatriculación (ob.cit., p. 786). En igual sentido, YZQUIERDO TOLSADA («Comentario al artículo 1949», *Código civil comentado*, IV. Directores: CAÑIZARES, DE PABLO, ORDUÑA Y VALPUESTA, Edit. Civitas-Thomsons Reuters, Navarra, 2011, pp. 1583 y ss.) que considera que el art. 1949 CC debe aplicarse a los casos de doble inmatriculación, añadiendo que si uno de los titulares registrales tiene la condición de tercero hipotecario y el otro no, la colisión se deberá resolver en beneficio de aquél, aunque si ambos lo son, entonces «se va a provocar una recíproca neutralización de los efectos de la fe pública registral que implica desplazar las normas del Derecho registral para que la controversia se tenga que resolver conforme a las reglas generales de estricto Derecho civil».

oportunidad de ofrecer una solución adecuada en el ámbito registral que definitivamente suspenda la aplicación de los principios registrales hasta tanto resolver a través de las reglas del derecho civil común la verdadera titularidad dominical.

3.2. *La duda originada sobre la figura del tercero hipotecario*

Nos parece imprescindible concluir con las diferentes menciones que la reforma hipotecaria presenta del tercero en diversos preceptos. Aunque finalmente no se recoge en el definitivo art. 203, referente al expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, parece interesante hacer referencia a la regla Novena del que era art. 202.1 en el Proyecto de Ley y que establecía lo siguiente: *«Las adquisiciones realizadas por tercero, derivadas de inscripciones de derechos resultantes del expediente, no podrán quedar amparadas por la fe pública registral hasta transcurridos dos años desde la fecha de la inmatriculación. Transcurrido el plazo anteriormente referido, no perjudicarán al titular de buena fe, a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente o sus causahabientes, los títulos de dominio o de otros derechos reales que no hubieran sido inscritos o anotados en el Registro con anterioridad.»* Este párrafo, que planteaba ciertas dudas en torno a la referencia del tercero que adquiere del titular que inmatricula a través de expediente de dominio, en el sentido de la exigencia o no de la onerosidad del título (cuestionándonos si se alude al tercero del art. 34 LH), queda sin embargo suprimido en el texto definitivo de la reforma.

De igual manera, el Proyecto precisaba en el art. 205 que practicada la inmatriculación se haría constar expresamente en el acta de inscripción y en toda forma de publicidad registral *«que la protección dispensada por los artículos 32 y 34 no será de aplicación hasta transcurridos dos años desde su fecha»*. Posteriormente, tras las enmiendas en el Congreso, se modifica la redacción de este artículo, trasladando su contenido al art. 207, y suprimiendo la referencia al art. 32: *«los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha»*. La justificación de dicho cambio, por cuestiones formales, se fundamenta en el respeto de la ubicación de la regulación. En cuanto a la supresión de la referencia del art. 32, se justifica por el legislador en que *«esta nueva redacción que antes recogía el artículo 205 aclara la finalidad de la norma desde un punto de vista sustantivo, fijando el momento en que se producirán los efectos protectores respecto de los eventuales terceros del artículo 34 de la Ley Hipotecaria»*. En este caso, con la supresión de la mención inicial del art. 32 LH, parece que el legislador se inclina por prefijar únicamente al tercero hipotecario como el descrito en el art. 34 LH. Y ello porque en el art. 207 LH se establece el plazo de dos años para el beneficio de los efectos de la fe pública para un

adquirente de inmatriculante que no fuese propietario del bien inmueble (supuesto de hecho del art. 34 LH)³¹. El hecho de que expresamente se aluda de forma exclusiva al art. 34 LH y se suprima la referencia al art. 32, excluye la posibilidad de una interpretación dualista del tercero, en la medida en que el transcurso del plazo tras la inmatriculación se convierte en presupuesto en estos casos en los que se suspende la protección registral derivada de la fe pública. Si se mantuviese la dualidad de terceros, podríamos encontrarnos con el caso en el que un donatario que ha inscrito, y cuyo donante inmatriculó anteriormente, para verse protegido frente al verdadero *dominus*, únicamente alegraría la protección del art. 32 y del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los sí inscritos, sin necesidad de que hayan transcurrido dos años desde la inmatriculación del donante que le transmitió. La exclusión del art. 32 del ámbito de aplicación del art. 207 parece conducirnos a esta conclusión, y a dilucidar el debate hasta ahora existente en torno a quién era el tercero que aludía el precepto. Cuestión diferente es la de determinar los efectos que quedan suspendidos o limitados durante estos dos años desde la fecha de la inmatriculación.

Y por último, en el expediente de reanudación del tracto sucesivo del art.208 del Proyecto inicial presentado se afirmaba que tras dos años desde que el asiento hubiese sido practicado, *«los títulos de dominio o de otros derechos reales no inscritos, contradictorios con el del solicitante, no perjudicaran a éste, en el caso de que el mismo haya inscrito su derecho de buena fe, a través del procedimiento voluntario prevenido en el presente artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde»*. Tras la enmienda número 79 en el Congreso, quedó redactado de forma diferente, pero con igual sentido con respecto al principio de inoponibilidad: *«No perjudicarán al titular de buena fe, a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del*

³¹ En este sentido, SÁNCHEZ CEBRIÁN («Suspensión temporal de la fe pública registral: cómputo del plazo del artículo 207 Ley Hipotecaria», *Diario La Ley*, num. 7182, 2009, p. 1) se plantea la cuestión de si el plazo se cuenta respecto de la adquisición del tercero del art. 34 LH o hasta el día en el que el dueño del inmueble ejercita la acción de rectificación del Registro. Se afirma por el autor que el art. 207 LH no puede establecer la ineficacia de la inscripción de inmatriculación durante dos años, y por ello no se suspende el tracto sucesivo, se inscribirá el título otorgado por el actual titular registral, ni se suspende la aplicación del principio de legitimación derivada del art. 38 LH. Para el autor, *«en tanto no se ordene judicialmente la rectificación del asiento inexacto, el contenido de la inscripción será exacto y, como claramente establece el precepto citado, producirá todos sus efectos, y por tanto, también el previsto en el art. 41 LH»*. Para el mencionado autor, se posibilita al propietario del inmueble ejercitar las acciones que le correspondan frente al tercero protegido por el art. 34 LH durante dos años desde la fecha de la inmatriculación. Tras el transcurso de dicho plazo, la fe pública registral desplegará sus efectos, manteniendo en su adquisición al adquirente inscrito. Por otro lado, GARCÍA GARCÍA (*Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo II, edit. Civitas, Madrid 1993, p. 426 y ss.) defiende la inaplicabilidad del art. 207 LH en los casos en los que los diversos títulos de adquisición procedan del mismo titular, mientras que si proceden de líneas separadas, quien inmatricula la finca será protegido conforme al art. 32 LH, a través de la aplicación del art. 1473 II CC.

expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad». En caso de reanudación de tracto, por tanto, se suprime la exigencia del transcurso del plazo de dos años justificado en que no existe en nuestra tradición jurídico-registral la limitación de efectos de dos años en las inscripciones derivadas de expediente de reanudación de tracto, según la motivación de la enmienda presentada. No obstante, este precepto parece consolidar el principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a aquellos que sí han sido inscritos. Podríamos encontrarnos con un titular que inscribe a través del procedimiento de reanudación del tracto sucesivo, pero que no es el verdadero titular, que existe extrarregistralmente. En este caso, para mantener en su adquisición al titular registral (que ha inscrito a través del procedimiento del art.208LH), resultaría imprescindible el cumplimiento de las exigencias del art. 34 LH, ya que estaríamos ante un caso de adquisición *a non domino*. No obstante, el precepto parece inclinarse por lo contrario, no solo por invocar el principio de inoponibilidad, sino incluso por admitir cualquier naturaleza del título en que se funde (recordemos la exigencia de la onerosidad del título para la protección del tercero en el art. 34 LH). En nuestra opinión, esta segunda cuestión puede ser interpretada no como la admisión de un título lucrativo u oneroso, sino en cuanto a la naturaleza del propio derecho recogido en el título, es decir, si estamos ante un derecho de propiedad o se constituye un derecho real limitado. Tanto en uno como en otro caso (ya sea la inscripción de constitución del dominio o de un gravamen a través de un derecho real limitado), el titular de este derecho según el precepto no va a resultar perjudicado por un título contradictorio no inscrito. Sin embargo, si aceptásemos que el legislador está admitiendo la posibilidad en los casos de reanudación de tracto de un tercero que se protege con base exclusivamente en el art. 32, y con independencia del art. 34, constituiría en nuestra opinión un supuesto excepcional a la regla de la adquisición *a non domino* recogida en este último precepto, que requeriría al ser excepción una especificación en el precepto. Y por otro lado, ello supondría una contradicción con lo establecido anteriormente en el art. 207 y la mención del tercero del art. 34 LH. Para la interpretación de este precepto resulta imprescindible la interpretación conjunta en esta materia de la Ley Hipotecaria.

Releyendo una vez más los preceptos mencionados, no cabe duda que conceptualizar al tercero hipotecario sobrevuela en la intención del legislador y ello nos suscita diferentes cuestiones. ¿Se esta aludiendo únicamente al tercero hipotecario del art. 34LH? ¿Se refiere por tanto a las adquisiciones *a non domino*, o exclusivamente a aquellos terceros que han adquirido de un verdadero propietario o titular del derecho real?

Si nos centramos en el tercero, ha de mencionarse al menos la discusión doctrinal existente sobre los principios de fe pública registral y el de inoponibilidad de lo no inscrito³². El origen de este último principio lo encontramos en los sistemas latinos o de transcripción, donde el efecto de inoponibilidad es el principal elemento de protección registral. El Ordenamiento opta por mantener la adquisición que se haya inscrita, aún cuando sea posterior. La inoponibilidad es consecuencia del conflicto surgido entre dos títulos, de la superioridad o inferioridad entre ellos, dependiendo de las diferentes circunstancias. El significado del mencionado principio, para algunos autores, no determina de por sí que el título no inscrito no quepa ser oponible en cualquier caso, y que la propiedad pertenezca a titular distinto al registral pero que su pertenencia no es oponible al tercero inscrito³³. Sino que el derecho inmobiliario registral, ante un conflicto de títulos, resuelve a favor del que ha ingresado en el Registro, favoreciendo al título inscrito por el hecho de la publicidad que ofrece a través de los folios registrales. Estos terceros son denominados como «*terceros enormemente diligentes*», como aquellos que acuden al Registro a presentar su título antes que el adquirente anterior³⁴. Parece que esta es la línea mantenida por el Proyecto y continuada, con dificultad de entendimiento a nuestro parecer, por el texto definitivo en el art. 208, aunque no en el 207 LH.

Por contra, para el principio de fe pública registral, la Ley reputa como exactos el contenido de los libros hipotecarios, aun admitiendo la posible inexactitud, y por ello los terceros adquirentes, que depositan su confianza en lo que el Registro publica, se ven protegidos en su adquisición, y la situación aparental que el Registro refleja se superpone a la auténtica realidad jurídica extrarregistral³⁵. La fe pública asegura al tercer adquirente protegido la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales inscritos. El fundamento se encuentra en la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación inmobiliaria, encerrando ésta el fomento del crédito territorial, objetivo perseguido desde la primera Ley Hipotecaria. Este principio comienza a

³² Una revisión a las diferentes consideraciones doctrinales y jurisprudenciales en torno a la figura del tercero hipotecario y las ideas expuestas para la defensa de las tesis monista y dualista hemos tenido la oportunidad de tratarlas en un estudio anterior (*Reflexiones sobre el tercero hipotecario*, Cuadernos de Derecho Registral, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2008).

³³ GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario registral o hipotecario*, Tomo II, Madrid 1993.

³⁴ RIVAS MARTÍNEZ, «Eficacia ofensiva de la inscripción registral», en *Cuadernos de Derecho Judicial*, Consejo General del poder Judicial, Madrid 1994. DOMÍNGUEZ LUELMO (DOMÍNGUEZ LUELMO (Dir.), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, edit. Lex Nova, 2013, pp. 333 y ss.) partiendo de la tesis dualista, detalla los diferentes supuestos de hecho cubiertos por el art. 32 LH y distintos del tercero del art. 34 LH, aunque en casos la protección pueda solaparse, según el mencionado autor.

³⁵ ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Barcelona 1979.

adoptarse por todo ordenamiento que desee proteger las adquisiciones mediante negocio jurídico que efectúen los terceros adquirentes, confiando en el contenido del Registro; de ahí que se halle estrechamente ligado con la presunción de exactitud del mismo y el principio de legitimación que se ofrece a los titulares de los derechos inscritos.

No cabe duda que la reforma llevada a cabo por la Ley Hipotecaria de 1944 constituyó un cambio definitivo en el sistema hipotecario español. Ante el mantenimiento de la negativa a inscribir por parte de los titulares, y la existencia de fincas aún ajenas a los folios registrales, se buscó una segunda vía: fortalecer las inscripciones mediante los efectos de las mismas asegurando más que al que inscribía, al titular que confiaba en la propia institución registral. Así, se acentuó el principio de fe pública registral, reformando el precepto que debía contenerlo. Lo que acomete el legislador con esta reforma es transformar el sistema hipotecario español que para algunos quedó a medio construir con la Ley de 1861³⁶; es dar la relevancia al principio de fe pública que tan desvirtuado quedó tras la reforma de 1869 con el discutido sistema de notificaciones; es configurar al tercero hipotecario como único merecedor de protección, reflejado en el art. 34, a través de la supresión del articulado del art. 23 (actual art. 32 LH). Se consolida un antes y un después de la Ley de 1944 porque se desliga de la breve tradición hipotecaria española de considerar al art. 23 como norma básica. Se ha defendido que la tesis dualista es inadmisibile por carecer de fundamento, puesto que el principio de fe pública registral, incardinado en el art. 34, hace que este art. 32 rija en función de aquél. Parece imposible que efectivamente existan dos sistemas conviviendo en nuestra legislación, y ello en parte porque la tradición histórica así lo desmiente, y en parte porque tras la reforma de 1944 es impensable tal defensa de un principio de inoponibilidad frente por frente al principio de fe pública, sin que aquél sirva de complemento a éste.

En el Proyecto de la reforma de 2015 de la Ley Hipotecaria se había evitado discutir sobre ambos principios, ni siquiera existieron iniciativas para reformar los arts. 32 y 34 LH. Aunque ello no resulte insólito, teniendo en cuenta que no era imprescindible para cumplir los objetivos de coordinación propuestos. No obstante, parece intentar modificarse la configuración del tercero hipotecario a través de las regulaciones descritas. En el precepto relativo a las inmatriculaciones que hemos mencionado en

³⁶ El análisis de los antecedentes históricos demuestra su relevancia en una materia como la presente. Autores como JIMÉNEZ PARÍS, (*El tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria*, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2005, pp. 368 y ss.) centran su defensa de la concepción monista en un estudiado análisis de los precedentes de nuestro sistema hipotecario.

primer lugar, consolidaría la inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a las adquisiciones de terceros de buena fe tras el transcurso de dos años. Es decir, esta regla novena del art. 202 parecía plasmar en su primera parte el vigente art. 207 LH, aunque con ciertas matizaciones. No se habla de inmatriculante, sino de tercero que adquiere de este inmatriculante (o incluso de diversos derechos posteriores). No se refería a la eficacia de la inmatriculación, sino a la exigencia del transcurso de los dos años, incluso para las inscripciones posteriores cuando no hubiese pasado dicho plazo en los casos de expediente de dominio. Sin embargo, en la misma regla se continúa con la consecuencia del transcurso del plazo para el tercero que adquiere e inscribe, y ésta se determina en la inoponibilidad de los títulos no inscritos frente al titular, que parece ser el tercero mencionado en el comienzo de la regla, a cuyo favor se hubiesen practicado las inscripciones resultantes del expediente. El único requisito que se le requiere, aparte de su propia inscripción, es la buena fe, sin exigir los restantes del art. 34 LH. Ello tendría sentido si aquél que le transmitió como intermediario entre el resultante del expediente y el tercero hubiese adquirido *a non domino* por cumplir con los presupuestos del art. 34 LH. Pero no en los casos en los que se recibe de un no propietario carente de poder de disposición. Por tanto, el legislador en el art. 202.1 del Proyecto consolidaba la tesis dualista centrada en el art. 32 LH, y el principio de inoponibilidad.

Imaginemos el caso en que el primer comprador que toma posesión sin inscribir tenga una propiedad inoponible frente al tercero que sí inscribe. Este tercero habrá adquirido *a non domino* y el primero no. No existe, tal y como algunos autores defienden³⁷ y como parece intentar mantener el Proyecto, una especie de propiedad inoponible frente al propietario que adquiere primero, de propiedad *inter partes*. Únicamente una adquisición *a non domino* reflejada en el art. 34 LH como situación excepcional a la regla general de transmisión de la propiedad. Y es que la confusión que parece originar la Ley de 1861 con la diferencia entre propiedad *inter partes* y frente a tercero ha conducido a una interpretación de la propiedad *inter partes* como propiedad no inscrita a través del principio de inoponibilidad. Siguiendo con la correcta argumentación sostenida por el profesor Miquel González³⁸, la mencionada propiedad *inter partes* prevalece frente a situaciones no inscritas, e incluso frente situaciones inscritas, como el caso de acreedores que anotan su embargo, o el *verdadero torpedo para la tesis dualista* que supone el art. 36 LH. El problema se encuentra cuando aparece frente a un tercero inscrito. Ha de rechazarse la idea de que la propiedad *inter partes* es ineficaz

³⁷ Entre ellos, GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo II, edit. Civitas, Madrid 1993.

³⁸ «El Registro Inmobiliario y la adquisición de la propiedad», *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 1 1998.

solo respecto de ciertos terceros, porque lo que ocurre, tal y como certeramente explica el autor, no es que la propiedad deje de serlo frente a estos terceros que cumplen ciertos requisitos. No existe una propiedad *inter partes* o inoponible, sino una propiedad que deja de serlo porque un tercero ha adquirido a través del cumplimiento de los presupuestos establecidos en el art. 34 LH, a pesar de que su transmitente no fuese propietario.

Cuestión diferente es si este tercero deber reunir los presupuestos del art. 34 LH, o cabe la adquisición por aquél que no reúna los presupuestos del precepto, a través del tenor literal del art. 32 LH. Por tanto, lo descrito en el Proyecto configura una propiedad *inter partes* inexistente en nuestro ordenamiento. Lo que en definitiva se esta consolidando con ello es una propiedad *erga omnes* determinada por la inscripción y la buena fe, que prevalece sobre una propiedad no inscrita, sin efectos *erga omnes*.

El debate del Proyecto determinaría la presentación del Grupo Parlamentario Popular de la enmienda numero 74 a este art. 202, como ya se ha mencionado, convertido en el 203, y suprimiendo este párrafo acerca del tercero hipotecario. Sin embargo, no es que el legislador comparta las argumentaciones aquí expuestas. La supresión de la regla novena del actual artículo 203.1 es congruente con lo previsto posteriormente por el artículo 207 según ulterior enmienda, basándose en que la inscripción practicada no debe quedar sujeta en cuanto a su eficacia a la limitación de dos años, prevista para las otras clases de inmatriculación. Y con respecto a la figura del tercero hipotecario, se afirma que en éste se consagra la eficacia derivada de las reglas generales de nuestro sistema en materia de oponibilidad y tracto sucesivo. *«Por esta razón, sobra el precepto, que en su redacción literal puede dar lugar a interpretaciones absurdas — literalmente interpretado el segundo inciso, podría llegarse al sinsentido de considerar que al causahabiente del inmatriculante no le afectarán las hipotecas constituidas por este último—.»* Una justificación, cuanto menos, sorprendente en cuanto al sentido de oponibilidad de nuestro sistema registral.

Con independencia de la intencionalidad del legislador en la redacción del proyecto en relación con el tercero, lo cierto es que el vigente art. 207 hace alusión exclusivamente a los efectos protectores del art. 34. Suprime del texto definitivo el art. 32 al aludir a la protección que dispensa la fe pública registral. Hay una suspensión de dos años de la protección dispensada al tercero hipotecario en caso de inmatriculaciones derivadas de los artículos 204 (1º, 2º, 3º y 4º), 205 y 206 LH. Evidentemente no se refiere al inmatriculante como tercero protegido, ya que no nos encontraríamos en el supuesto de hecho del art. 34. Nos encontramos ante el tercero que adquiere de dicho

inmatriculante. Y al especificar que estamos ante el tercero del 34, deja fuera los supuestos que tradicionalmente se habían encajado en el art. 32 por los partidarios de la tesis dualista (los inmatriculantes que ya habían cumplido con los dos años exigidos en el art.207). Lo que está configurando la nueva redacción del art. 207 es en primer lugar añadir un nuevo requisito al art. 34 para la protección del tercero hipotecario, y en nuestra opinión, eliminar cualquier interpretación que conduzca a aceptar la existencia de otro tercero que no sea el descrito en este precepto. Cuestión diferente es qué sucede con las inmatriculaciones a través del art. 203 o de resoluciones judiciales, a las que no se les exige el transcurso del plazo de dos años.

Una última duda nos surge para concluir, ¿existe relación entre el art. 34 LH y la concordancia entre el Registro y el Catastro? La respuesta debe ser negativa. Los datos de hecho no entran dentro del supuesto de hecho de la norma, y la consecuencia jurídica de la adquisición *a non domino* del tercero se refiere exclusivamente al derecho. El art. 34 LH describe una situación de adquisición de derecho como excepción a la regla general contenida en el art. 609 del Código Civil. No se alude a los datos de hecho reflejados en los folios registrales, sino a un modo de adquisición originaria, de un titular carente de poder de disposición, a través del cumplimiento de determinados requisitos. Por ello, no podemos estar más que en desacuerdo, analizando la regulación vigente, con algunas voces³⁹ (ciertamente autorizadas) que tratan de extender la presunción *iuris et de iure* también a los datos de hecho cuando nos encontramos ante una finca coordinada. Un claro ejemplo, a nuestro parecer, de la actual tendencia de conversión hacia un Registro catastral.

BIBLIOGRAFÍA

³⁹ Algunos autores han defendido la aplicación del principio de fe publica registral a los datos de hecho en caso de fincas coordinadas, haciendo indestructible e inatacable la descripción gráfica de la misma (VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos inmobiliarios*, edit. Bosch, Barcelona, 2010, pp. 321 y ss). No podríamos estar más de acuerdo con JEREZ DELGADO (JEREZ DELGADO, «El sistema inmobiliario registral...» ob.cit. pp. 18 y 19), al rechazar que esta reforma no extiende el alcance del art. 34LH, pasando a proteger al tercero de errores de cabida publicados, con base en la coordinación de la finca. Efectivamente, compartimos la afirmación de DIEZ-PICAZO en alusión a que los terceros que reúnen las condiciones del art. 34 LH se favorecen de la presunción de exactitud que se convierte en *iuris et de iure*. Pero ello es así en la medida en que nos encontramos en sede de títulos, de derechos. Es decir, la discusión en el art. 34 LH no se centra en la descripción gráfica, que queda al margen del precepto, sino en la protección del tercero basada en la confianza suscitada por el Registro a través de la consolidación de una adquisición *a non domino*. En nada repercuten los datos de hecho en esta consolidación, donde la presunción de exactitud de la existencia del derecho inscrito, de titularidad o pertenencia del derecho, de extensión de ese derecho (facultades, limitaciones, condiciones...) y de posesión, se convierte en inatacable (según la descripción del alcance de la presunción que realiza PICAZO, *Fundamentos...* ob.cit. pp. 502 y ss.)

ARRIETA SEVILLA, «En defensa de una coordinación razonable entre el registro de la propiedad y el catastro inmobiliario», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, Nº 32, 2013.

ARRIETA SEVILLA, «La inmatriculación de fincas de la Iglesia Católica por medio de certificación diocesana», *Ius Canonicum*, vol. 50, 2010.

ATIENZA LÓPEZ, «Límites de calificación registral», *CEFLegal: revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, Nº 93, 2008.

BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., «Rectificaciones constitucionales a la vigencia actual de la certificación de dominio público como medio inmatriculador», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Registral*, n. 563, 1984.

BERROCAL LANZAROT, «Calificación registral y protección de los consumidores», *Actualidad civil*, Nº 4, 2014.

CABANILLAS SÁNCHEZ, «El objeto de la publicidad registral», en *Libro-Homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola*, Vol. 2, 2006.

CABANILLAS SÁNCHEZ, «Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2014. Improcedencia de la prescripción adquisitiva ordinaria de bien inmueble. Requisitos de la prescripción “contra tabulas” en perjuicio del tercer adquirente», en *Comentarios a las Sentencias de Unificación de doctrina civil y mercantil*, Volumen 6, edit. Dyckinson, 2016.

CALVAY, MAYOBANEX, «La Publicidad Registral y los efectos del Principio de fe Pública Registral ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?», *IUS: Revista de investigación de la Facultad de Derecho*, Nº 4, 2012.

CAÑIZARES LASO, «Expediente de dominio», *Revista Derecho Patrimonial*, 2000.

CLEMENTE MEORO, *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia 2007.

COBAS COBIELLA, «¿Una doble calificación notarial y registral?: Especial incidencia en el poder de representación», en *Estudios jurídicos en homenaje a Vicente L. Montés Penadés*, coord. BLASCO GASCÓ, Vol. 1, 2011 (Tomo I).

CONCHEIRO DEL RÍO, *La inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*, edit. Bosch, Barcelona 2008.

CUENA CASAS, «Doble venta: los efectos de la definitiva toma de partido del Tribunal Supremo», *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Nº 722, 2010.

DE LA HAZA DÍAZ, «Inmatriculación de bienes de la Iglesia mediante certificación expedida por el Diocesano», *Revista Crítica de derecho inmobiliario*, año 71, n. 630, 1995.

DE PABLO CONTRERAS, «Artículo 1473», en *Código Civil comentado*, edit. Civitas, Tomo III, Madrid 2011.

DELGADO RAMOS, «Objetivos que proclama y reformas que introduce la Ley 13/2015 de reforma de la legislación registral y catastral», *Revista de Derecho Civil*, vol. III, núm. 1, 2016.

DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, vol. III, 4ªed. Edit. Civitas, Madrid 1995.

DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema de Derecho Civil*, edit. Tecnos, Volumen III, Tomo I, octava edición.

DOMÍNGUEZ LUELMO (Dir.), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, edit. Lex Nova, 2013.

FEMENÍA RIBERA Y MORA NAVARRO, «Estado de la información geográfica en la coordinación Catastro-Registro. El caso español», *Mapping*, Nº 166, 2014.

FERRARA, *La simulación de los negocios jurídicos*, edit. Revista de Derecho Privado, Madrid 1961.

GARCÍA GARCÍA, J.M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, edit. Civitas, Madrid, 1993.

GARCÍA VILA, «Dualismo hipotecario y pérdida del dominio. Estudio de las causas justificativas», *Revista de Derecho civil*, vol. 1, num. 4, 2014.

GÓMEZ DELGADO, «El mercado inmobiliario español: consideraciones sobre la necesaria coordinación total entre Catastro y Registro de la Propiedad», *Diario La Ley*, Nº 8401, 2014.

GÓMEZ GÁLLIGO, «La calificación registral», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, Nº 159, 2009.

GÓMEZ PERALS, «Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿coordinación?», *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Año nº 83, Nº 699, 2007.

GONZÁLEZ, *Principios Hipotecarios*, Madrid 1931.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «La calificación registral de los títulos relativos a bienes inmuebles eclesiásticos», *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Año nº 87, Nº 726, 2011.

GUILARTE GUTIÉRREZ Y RAGA SASTRES, *El procedimiento registral y su revisión judicial: fundamentos y práctica*, Lex Nova, Valladolid 2010.

HERRERO OVIEDO, M., *La inmatriculación por título público*, Dykinson, Madrid, 2006.

HERRERO OVIEDO, M., «Pluralidad de folios registrales para una misma finca», en *Libro homenaje al Prof. Manuel Amorós Guardiola*, Volumen II, edit. Centro de Estudios Registrales, 2006.

HUALDE MANSO, «Doble inmatriculación de un templo de culto católico», *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, Vol. 1, Nº 9 (enero), 2015.

IBIZA GARCÍA-JUNCO, «El catastro español en el registro de la propiedad», en *Catastro: formación, investigación y empresa: Selección de ponencias del I Congreso Internacional sobre catastro unificado y multipropósito*, 2010.

JEREZ DELGADO, «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 num.1, 2016.

JIMÉNEZ PARÍAS, *El tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria*, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2005.

LACRUZ BERDEJO, J.L., en *Elementos de Derecho Civil*, Librería Bosch, Barcelona, 1984, III bis.

LÓPEZ MEDEL, «La doble inmatriculación y los efectos de la informatización», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, num. 655, 1999.

MARÍN CALERO, «Coordinación del Catastro con el registro de la propiedad y con las escrituras públicas, y de todos ellos con la realidad», *Revista jurídica del notariado*, Nº 73, 2010.

MIQUEL GONZÁLEZ, «El Registro Inmobiliario y la adquisición de la propiedad», *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 1, 1998.

MIQUEL GONZÁLEZ, «Comentario al Artículo 609», en *Comentarios del Código Civil*, Ministerio de Justicia, Tomo I, Madrid, 1993.

MORALES MORENO, *El error en los contratos*, Madrid 1988.

OSUNA NAVAJAS Y ROMERO VELASCO, «Algunos efectos de la Ley 2/2011 de economía sostenible en la identificación de los inmuebles rústicos», *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, num. 58, 2011.

PAU PEDRÓN, «Artículo 1 de la Ley Hipotecaria», en *Comentario al Código Civil y Compilaciones forales*, Edersa, Tomo VII vol. 3º.

PAU PEDRÓN, «Artículos 605 a 608», en *Comentarios del Código Civil*, Ministerio de Justicia, Tomo I, Madrid, 1993.

PAU PEDRÓN, «La teoría de los principios hipotecarios», en la obra colectiva *La publicidad registral*, Centro de Estudios Registrales, 2001.

PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Centro de Estudios Registrales, Madrid 2001.

PÉREZ DÍAZ, «La calificación registral inmobiliaria: una aproximación desde la función notarial», en *Estudios de derecho privado en homenaje a Juan José Rivas Martínez*, coord. VALERO FERNÁNDEZ-REYES, PÉREZ-COCA CRESPO, PÉREZ GALLARDO; PÉREZ-BUSTAMANTE DE MONASTERIO (dir.), Vol. 2, 2013.

POVEDA BERNAL, «La calificación registral: naturaleza y extensión tras la Ley 41/2007 de 7 de diciembre de modificación de la ley del mercado hipotecario», en la obra colectiva *Homenaje al profesor Carlos Vattier Fuenzalida*, coord. CUESTA SÁENZ, VICENTE DOMINGO, CARRANCHO HERRERO, CABALLERO LOZANO, ROMÁN PÉREZ, 2013.

PRADO GASCO, «El sistema de bases gráficas como instrumento de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro», *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Año nº 90, Nº 746, 2014.

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

RIVAS MARTÍNEZ, «Eficacia ofensiva de la inscripción registral», en *Cuadernos de Derecho Judicial*, Consejo General del poder Judicial, Madrid 1994.

ROCA SASTRE, ROCA-SASTRE MUNCHILL, BERNÁ I XIRGO, *Derecho Hipotecario*, Tomo IV, Edit. Bosch, 9ª edic. Barcelona 2008.

RODRÍGUEZ BLANCO, «Las certificaciones de dominio de la Iglesia Católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria», *Revista jurídica del Notariado*, n. 34, abril-junio de 2000.

SABORIDO SÁNCHEZ, *Reflexiones sobre el tercero hipotecario*, Cuadernos de Derecho Registral, Madrid 2008.

SÁNCHEZ CEBRIÁN, *Doble venta inmobiliaria y publicidad registral*, Madrid: Ediciones de la Universidad Autónoma de Madrid, 2006.

SÁNCHEZ CEBRIÁN, «Suspensión temporal de la fe pública registral: cómputo del plazo del artículo 207 Ley Hipotecaria», *Diario La Ley*, num. 7182, 2009.

SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, «Resolución de conflictos en las adquisiciones inmobiliarias: venta de cosa ajena y doble inmatriculación. Comentario a la STS de 11 de octubre de 2004 (RJ 2004, 6643)», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, Nº 15, 2005.

VALPUESTA FERNÁNDEZ, «Publicidad registral, seguridad del mercado y Estado social», *Anuario de derecho civil*, Vol. 58, Nº 4, 2005.

VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos inmobiliarios*, edit. Bosch, Barcelona, 2010.

VENTURA-TRAVERSET GONZÁLEZ, «Problemas que plantea la doble inmatriculación de fincas y sus posibles soluciones legales», *RCDI*, num. 248, 1949.

YZQUIERDO TOLSADA, «Comentario al artículo 1949», en *Código civil comentado*, IV. Directores: CAÑIZARES, DE PABLO, ORDUÑA Y VALPUESTA, Edit. Civitas-Thomson Reuters, Navarra, 2011.

Fecha de recepción: 29.09.2017

Fecha de aceptación: 19.12.2017