

LA COORDINACIÓ I LA CONCORDANÇA REGISTRALS I CADASTRALS UN ANY DESPRÉS DE L'ENTRADA EN VIGOR DE LA LLEI 13/2015

Víctor Esquirol Jiménez
Notari del Masnou
Professor associat de dret civil
Universitat Autònoma de Barcelona

Resum

Un any després de l'entrada en vigor de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei hipotecària i del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, la doctrina i, especialment, la Direcció General dels Registres i del Notariat (DGRN), al llarg de més de setanta resolucions, han fet una tasca important d'interpretació, desenvolupament i unificació de la pràctica d'una llei innovadora, difícil i, en molts punts, confusa. Aquest treball intenta oferir una breu panoràmica de la part de la Llei que afecta la Llei hipotecària i incorpora aquestes aportacions fetes tant per la doctrina com per la DGRN.

Paraules clau: Registre de la Propietat, Cadastre Immobiliari, coordinació, concordança, Direcció General dels Registres i del Notariat.

CONCORDANCE AND COORDINATION BETWEEN LAND REGISTRATION AND THE REAL ESTATE CADASTRE ONE YEAR AFTER THE IMPLEMENTATION OF ACT 13/2015

Abstract

One year after Act 13/2015, of June 24th, on reform of the Mortgage Law and the consolidated text of the Real Estate Cadastre Law, went into force, doctrine and, particularly, the Directorate-General for Registries and Notary Services, through more than seventy decisions, have performed an important task of interpreting, developing and unifying the practice of this Act, which is innovative, difficult and confusing on many points. This article seeks to provide a brief overview of the Act, by focusing only on the part which amends the Mortgage Law.

Keywords: Land registration, real estate cadastre, coordination, concordance, Directorate-General for Registries and Notary Services.

1. INTRODUCCIÓ

El dia 1 de novembre de 2016 s'ha complert un any de l'entrada en vigor de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei hipotecària (LH) i del text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari (LC), publicada en el *Boletín Oficial del Estado* (BOE), núm. 151, de 25 de juny de 2015 (d'ara endavant, LRLHLC). Es tracta d'una llei innovadora en molts aspectes, de notable complexitat i elaborada amb una estructura i una tècnica en molts casos poc encertades. Tot això ha generat nombrosos interrogants entre els operadors jurídics, especialment entre els notaris i els registradors de la propietat, que són els qui més directament estan cridats a interpretar-la i aplicar-la. La DGRN ha assumit la tasca d'intentar donar resposta a aquests interrogants, cosa que ha fet mitjançant més d'una setantena, fins a la data, de resolucions de recursos governatius que han tractat punts concrets de la reforma de la LH. La finalitat d'aquest treball és oferir una breu panoràmica de la Llei 13/2015, principalment pel que fa a la reforma de la LH i incidint especialment en la doctrina que la DGRN ha establert en les resolucions dictades durant l'any següent a l'entrada en vigor de la Llei 13/2015.

La Llei 13/2015 tenia l'objectiu ambiciós d'aconseguir la llargament desitjada coordinació entre dos organismes que, tot i tenir finalitats diferents (jurídica, el Registre de la Propietat; fiscal, el Cadastre), tenen un punt en comú important: la realitat immobiliària. Aquesta coordinació era desitjada no només amb la finalitat d'evitar «duplicitats administratives» (encara que el Registre de la Propietat no és una entitat administrativa), com assenyalava el primer paràgraf del preàmbul de la Llei, sinó també perquè els operadors jurídics i les administracions públiques trobaven mancances importants en totes dues institucions, mancances que es podrien solucionar amb una millor coordinació entre elles: al Registre de la Propietat li faltava una major adequació a la realitat física; i al Cadastre, una major adequació a la realitat jurídica.

D'altra banda, la Llei 13/2015 es va dictar juntament amb la Llei 15/2015, de jurisdicció voluntària, i compartia amb ella la voluntat d'extreure de l'àmbit judicial expedients sense contingut jurisdiccional, en què predominen els elements de naturalesa administrativa i que no posen en risc la tutela dels drets i interessos afectats. Seguint aquest esperit, la Llei 13/2015 va desjudicialitzar procediments com el de l'expedient de domini o el de represa del tracte successiu interromput, i va atribuir a notaris i registradors la competència per tramitar i resoldre aquests procediments, la qual cosa és també una de les característiques principals de la Llei.

Des del punt de vista registral, que és el que seguirem majorment en aquest treball, el legislador proposa la utilització del Cadastre i de les noves tecnologies per a promoure la concordança entre descripció registral i realitat física, i ofereix a qui obté aquesta concordança un benefici: l'extensió del principi de legitimació registral a la descripció de la finca registral quan es compleixin determinats requisits, és a dir, a l'atorgament de la presumpció que la finca té «la ubicació i la delimitació geogràfica» resultants de la seva descripció (art. 10.5 LH). També intenta afavorir la concordança

entre el Registre de la Propietat i la *realitat jurídica* extraregstral concedint de forma immediata el privilegi de la fe pública registral a determinats procediments immatriculadors.

Però no avancem esdeveniments: el preàmbul de la Llei no esmenta aquestes eines, algunes de les quals poden haver passat desapercebudes al públic jurídic general, però que en la pràctica tenen una importància cabdal. El preàmbul es limita a enumerar els objectius generals de la Llei: evitar duplicitats administratives —ja esmentat—, millorar la identificació dels immobles, simplificar les relacions del ciutadà amb les institucions esmentades, afavorir la seguretat jurídica en el tràfic immobiliari, facilitar el reflex de les alteracions registrals en el Cadastre i desjudicialitzar els procediments de concordança entre Registre i realitat extraregstral.

Estructuraré aquest treball en dues àrees clarament diferenciades: 1) la coordinació entre el Registre de la Propietat i el Cadastre Immobiliari; i 2) la concordança del Registre de la Propietat amb la realitat física i jurídica extraregstral. Malgrat les diferències, ambdues estan relacionades, ja que per a obtenir la primera en la majoria dels casos s'ha d'aconseguir prèviament la segona; i, a la inversa, per a assolir aquesta, es necessita la incorporació de les dades cadastrals al Registre.

Prèviament, per a qui no estigui familiaritzat amb la terminologia legal, faré diverses precisions terminològiques: la llei utilitza el terme *concordança* quan es refereix a la correlació entre Registre de la Propietat i realitat física o jurídica extraregstral, mentre que reserva l'expressió *coordinació gràfica* per a la correlació entre Registre i Cadastre mitjançant la inscripció d'una representació gràfica. Encara es fa servir un altre terme, *correspondència*, per a la correlació entre la descripció literària de la finca i la gràfica; el registrador, per exemple, quan es pretén inscriure una representació gràfica (un plànol) de la finca, ha d'apreciar si es correspon amb la descripció literària que figura en el Registre, en la forma regulada en l'article 9b, paràgrafs cinquè i següents, LH.

D'altra banda, hi ha tres tipus de descripció (que es poden combinar entre elles): la literària, la gràfica i la geogràfica. La *descripció literària* és la tradicional: la finca descrita amb lletres i números, a la qual fa referència l'article 9a LH quan diu que la inscripció ha de contenir la descripció de la finca amb la seva situació física detallada, les dades relatives a la seva naturalesa, llandes, superfície, etcètera. També el Cadastre utilitza, en part, lletres i números per a descriure la parcel·la cadastral, però incorpora també els altres tipus de descripció.

La *descripció gràfica* és la que resulta d'un plànol i dóna lloc a la *representació gràfica*. A elles es refereixen els articles 199.1.1 LH, que diu que es pot completar la descripció literària d'una finca amb la seva descripció gràfica; l'article 10.1 LH, que diu que «la base de la representació gràfica de les finques registrals és la cartografia cadastral»; i l'article 9b, paràgraf tercer, LH, que diu que «[p]er a la incorporació de la representació gràfica de la finca al foli real, s'ha d'aportar juntament amb el títol inscripció la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca».

La *descripció geogràfica* o *georeferenciada* és la que incorpora les coordenades geogràfiques dels vèrtexs de la finca, que normalment també són les que figuren en el Cadastre, i dóna lloc a la *representació georeferenciada* o *representació geogràfica*. Habitualment inclou la descripció gràfica i dona lloc a la *representació gràfica georeferenciada* (RGG). L'article 9b, paràgraf primer, LH exigeix aquesta última en cas d'immatriculació, modificació d'entitats hipotecàries, expropiació forçosa o delimitació que determinin una reordenació dels terrenys; i els articles 199.2, 200 i 201.2 LH demanen l'aportació d'una *representació gràfica georeferenciada alternativa* (RGGA) a la cadastral si en la descripció resultant de la *certificació cadastral descriptiva i gràfica* (CCDG) no coincideix la superfície real amb la que consta en el Cadastre. Per la seva banda, l'article 10.3 LH disposa que únicament *es pot* aportar una RGGA: *a*) en els procediments de concordança entre Registre i realitat extraregstral en els quals s'admeti expressament (art. 199.2, 200 i 201.2 LH); *b*) en els casos de l'article 9b LH, excepte en els d'immatriculació i expropiació.

2. COORDINACIÓ GRÀFICA ENTRE EL REGISTRE DE LA PROPIETAT I EL CADASTRE IMMOBILIARI

La *coordinació gràfica* d'aquestes dues institucions pretén la coincidència en la descripció dels immobles entre l'una i l'altra, que s'obté per regla general mitjançant la inscripció de la representació gràfica cadastral continguda en la CCDG. Per aquest motiu, l'article 10.5 LH parla de coordinació gràfica: «Assolida la coordinació gràfica amb el Cadastre i inscrita la representació gràfica en el Registre [...]». El problema és que en la nova redacció de la Llei hipotecària no hi ha un únic precepte dedicat a la forma d'obtenir la coordinació gràfica entre Registre i Cadastre: la seva regulació està fragmentada entre els llargs articles 9, 10 i 199 LH, cosa que dificulta notablement la seva comprensió.

De la comparació dels articles 9b i 199 LH sembla deduir-se que el primer regula els casos en què la coordinació gràfica Registre-Cadastre és preceptiva (l'art. 9 enumera les «circumstàncies» que «*ha de contenir*» la inscripció, mentre que l'article 199 regula els casos en què la coordinació gràfica és potestativa: «[...] el titular *pot* completar la descripció literària»). Tanmateix, l'article 9b LH, a més de regular en el paràgraf primer els casos en què la coordinació gràfica és preceptiva, també conté normes relatives a la potestativa (par. 2n), i en alguns paràgrafs posteriors de la mateixa lletra *b* no se sap ben bé si fa referència a l'una o a l'altra o a totes dues (quan se suposa que l'art. 199 ja regula la potestativa), circumstància que la DGRN ha intentat aclarir en nombroses resolucions. La darrera resolució sobre aquest punt fins ara, la de 2 de setembre de 2016, considera no només que l'article 9 LH regula els casos de coordinació preceptiva i el 199 LH, els de coordinació potestativa, sinó també que els requisits en l'un i l'altre supòsits són diferents. Així, diu: «En els casos en què tal ins-

cripció de representació gràfica no és merament potestativa, sinó preceptiva, com succeeix en els supòsits enunciats en l'article 9, lletra *b*, primer paràgraf, la falta d'una remissió expressa des de l'article 9 a l'article 199 suposa que amb caràcter general no serà necessària la tramitació prèvia d'aquest procediment, sense perjudici d'efectuar les notificacions previstes en l'article 9, lletra *b*, paràgraf setè, una vegada practicada la inscripció corresponent. S'exceptuen aquells supòsits en què, per incloure a més alguna rectificació superficial de les finques superior al deu per cent o alguna alteració cartogràfica que no respecti la delimitació del perímetre de la finca matriu que resulti de la cartografia cadastral (cfr. article 9, lletra *b*, par. quart), fos necessària la tramitació de l'esmentat procediment per preservar eventuais drets de confrontants que puguin resultar afectats» (fonament jurídic [FJ] 4t, par. 6è). Per tant, hem de diferenciar els dos supòsits.

2.1. COORDINACIÓ GRÀFICA PRECEPTIVA

Respecte de la *coordinació gràfica preceptiva*, en els casos de l'article 9*b* LH la coordinació gràfica és conseqüència necessària de l'obligatorietat d'inscriure una RGG de la finca. Aquests casos són: parcel·lació, reparcel·lació, concentració parcel·lària, segregació, divisió, agrupació, agregació i expropiació forçosa o delimitació que determinin una reordenació dels terrenys. Atès que la finca registral en aquests casos es crea *ex novo*, normalment no figura en el Cadastre i la RGG no resulta d'aquesta entitat, per la qual cosa s'ha d'acudir a una RGG a la cadastral (que els art. 9 i 10 LH també designen com a *representació gràfica alternativa* —al meu parer impròpiament, ja que ha d'incloure les coordenades geogràfiques). Com diu l'article 9*b*, paràgraf quart, LH, la RGG «ha de respectar la delimitació de la finca matriu o del perímetre del conjunt de les finques aportades que resulti de la cartografia cadastral. Si la representació gràfica alternativa afecta una part de parcel·les cadastrals, ha de precisar la delimitació de les parts afectades i no afectades, i el conjunt d'aquestes ha de respectar la delimitació que consti a la cartografia cadastral. La representació gràfica esmentada ha de complir els requisits tècnics que permetin la seva incorporació al Cadastre una vegada practicada l'operació registral». En particular, ha d'expressar les coordenades georeferenciades dels vèrtexs de les finques. L'apartat 9 de la resolució conjunta de la DGRN i de la Direcció General del Cadastre (DGC) de 26 d'octubre de 2015 regula els requisits tècnics de la RGG, que ha de ser elaborada per un tècnic (la qualificació del qual no s'especifica: pot ser un topògraf, un arquitecte, un enginyer, etc.). La Resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat (RDGRN) de 2 d'agost de 2016 ha homologat l'aplicació informàtica per a la qualificació de les representacions gràfiques pels registradors. Sobre la validació de la RGG, vegeu Longo Martínez (2015, p. 30).

Per a la inscripció de la RGGGA no és necessari seguir el procediment de l'article 199 LH, sempre que no resultin diferències de superfície superiors al deu per cent de la superfície inscrita o es produeixi una alteració cartogràfica que no respecti la delimitació del perímetre de la finca matriu que resulti de la cartografia cadastral (resolucions de 12 de febrer i 2 i 21 de setembre de 2016).

En relació amb l'àmbit temporal de l'article 9b LH, les resolucions esmentades entenen que s'aplica amb independència de la data del títol, sempre que s'hagi presentat al Registre després de l'entrada en vigor de la Llei 13/2015 (1 de novembre de 2015).

El registrador ha d'assignar a les noves finques registrals el *codi registral únic* que introdueix l'article 9 LH i, com diu la Resolució de 2 de setembre de 2016, «per evitar duplicitats i disfuncions, no se'ls hi assignarà el número de finca o subfinca particular dins de cada registre, terme municipal i secció que procedia conforme a la normativa reglamentària anterior a la implantació legal del codi registral únic».

En cas de segregació, les resolucions de 7 de juliol i 2 de setembre de 2016 exigeixen la RGGGA tant de la finca segregada com de la finca matriu i que la superfície total coincideixi amb la resultant del Cadastre. Ara bé, prenent com a base l'article 47 RH, que exigeix la descripció de la finca matriu resultant de la segregació només quan sigui possible, la Resolució de 2 de setembre de 2016 considera que es pot inscriure només la segregació i no la finca restant (parla d'inscripció parcial) quan la pretensió de la persona interessada és no rectificar la superfície de la finca restant i aquesta no és descrita de nou. Per tant, en aquest supòsit no cal aportar la RGGGA de la finca matriu.

La Resolució de 13 de juny de 2016 exclou la necessitat d'aportar la RGGGA en el cas d'agrupació de dues finques contigües que estan perfectament identificades amb dues parcel·les cadastrals també contigües i les coordenades de les quals consten en la CCDG si es respecta el perímetre del conjunt de les finques agrupades que resulta de la cartografia cadastral, prenent com a base el paràgraf tercer de l'apartat vuitè de l'esmentada Resolució de 26 d'octubre de 2015.

Les resolucions de 8 de juny, 1 de juliol i 21 de setembre de 2016 consideren que la RGGGA no és necessària per a inscriure una modificació hipotecària en els casos en què la finca resultant no tingui una existència actual per haver-se produït una altra modificació posterior en la qual s'aporti la RGGGA que en definitiva té la finca i ambdues operacions accedeixin simultàniament al Registre (el cas típic és una segregació en què la part segregada s'agrupa posteriorment però en el mateix acte amb una altra finca; en aquest cas, no és necessària la RGGGA de la finca segregada, sinó que és suficient la RGGGA de la finca agrupada).

La Resolució de 7 de juliol de 2016 disposa que únicament cal aportar la RGGGA de la finca de la qual es pretén la inscripció, en un cas de venda d'una porció segregada quan s'havien fet altres segregacions de la finca matriu.

2.2. COORDINACIÓ GRÀFICA POTESTATIVA

Pel que fa a la coordinació gràfica potestativa, en la majoria dels casos la coordinació gràfica té caràcter voluntari per a la persona interessada i el legislador la promou atorgant a qui l'obté la presumpció que la finca té la ubicació i la delimitació geogràfica que consten en la inscripció (art. 10.5 LH), com veurem. I, com ja hem dit, el caràcter potestatiu de la coordinació gràfica resulta de l'article 199.1 LH: «El titular registral del domini o de qualsevol dret real sobre finca inscrita *podrà* completar la descripció literària d'aquesta finca acreditant la seva ubicació i delimitació gràfica i, a través d'això, les seves llindes i la seva superfície, mitjançant l'aportació de la corresponent certificació cadastral descriptiva i gràfica».

La coordinació gràfica entre Registre i Cadastre s'obté, doncs, inscrivint en el Registre (o incorporant al foli real, com també diu la Llei) la representació gràfica proporcionada pel Cadastre mitjançant la CCDG. Ara bé, si la CCDG no es correspon amb la realitat física de la finca, s'ha de complementar amb una representació gràfica georeferenciada alternativa (RGA), com estableix l'article 199.2 LH.

La coordinació gràfica es pot obtenir, per aplicació de l'article 9b, paràgraf segon, LH, en el moment de formalitzar qualsevol acte inscripció o com a operació registral específica. Les resolucions de 8 de juny i 22 de juliol de 2016 disposen que el registrador no pot iniciar el procediment de coordinació d'ofici, sinó que cal la rogació de la persona interessada. La Resolució circular de 3 de novembre de 2015 precisa que no cal una rogació expressa, sinó que s'entén sol·licitada la coordinació gràfica quan en el títol presentat es rectifica la descripció literària de la finca per a adaptar-la a la resultant de la RGA que s'incorpori. La Resolució de 19 de juliol de 2016 (FJ 3r) permet al registrador acudir a aquest procediment si la persona interessada pretén la inscripció d'un excés de cabuda inferior al deu per cent de la cabuda inscrita i el registrador té dubtes fundats sobre la veritable superfície. La Resolució de 12 de setembre de 2016 permet que la coordinació gràfica se sol·liciti per instància privada amb signatures legitimades notarialment i declara que l'expedient no està subjecte a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, com tampoc ho estaria l'eventual excés de cabuda que es posés de manifest, conforme a la consulta vinculant de la Direcció General de Tributs de 7 d'octubre de 2010 (FJ 4t).

El notari que autoritzi un negoci jurídic relatiu a una finca està obligat a: 1) sol·licitar als atorgants la referència cadastral (art. 38 del text refós de la LC); 2) incorporar la CCDG corresponent, i 3) sol·licitar als atorgants la manifestació sobre si la descripció que conté la certificació es correspon amb la realitat física de l'immoble (art. 18.2a LC). Tanmateix, els atorgants no estan obligats a conèixer la realitat física de la finca (normalment, hom n'ignora la superfície), i si no la coneixen no es pot fer altra cosa que consignar aquest fet, que no permet obtenir la coordinació. S'han d'exceptuar els elements integrants d'una propietat horitzontal, que només són susceptibles de coordinació gràfica dins de la finca matriu de la qual formen part (R. de 22 de juliol de 2016).

Si els atorgants manifesten que la descripció continguda en la CCDG no coincideix amb la realitat física, poden optar entre rectificar les dades cadastrals pels procediments previstos en la LC (art. 18.2) o bé aportar una RGGGA, com preveu l'article 199.2 LH. Si manifesten que sí que coincideix, el notari ha de comprovar si també coincideix amb la descripció registral, i si és així ha de proposar als atorgants la inscripció de la representació gràfica continguda en la CCDG. Si no coincideix, els ha de proposar la rectificació de la descripció registral pels procediments dels articles 199 o 201 LH (com veurem, segons el criteri de la DGRN, la persona interessada pot triar qualsevol dels dos procediments). Aquests procediments pretenen la salvaguarda dels drets de les persones que es puguin veure afectades per la rectificació (bàsicament, propietaris de finques contigües i titulars de drets sobre la finca de la qual es pretén rectificar la descripció). Si la diferència entre la superfície cadastral i la registral és inferior al deu per cent de la superfície inscrita, no és necessari seguir cap dels procediments dels articles 199 o 201 LH; en aquest cas, el registrador ha d'inscriure la superfície resultant de la CCDG i ha de notificar la rectificació ja practicada als titulars de drets inscrits, llevat que del títol presentat o dels tràmits de l'article 199 LH ja consti la seva notificació (art. 9b, par. 6è i 7è, LH, segons la interpretació de les resolucions de 17 de novembre de 2015 i 19 de juliol de 2016). En relació amb l'actuació notarial, vegeu Víctor Esquirol Jiménez (2015, p. 94).

Precisament, el principal dubte que ha generat la inscripció de la representació gràfica és si cal seguir el procediment de l'article 199 LH (amb la notificació als propietaris de les finques contigües) quan la superfície resultant coincideix amb la registral (Fandos Pons, 2015, p. 65). Segons aquest autor, «s'apliquen tècniques de delimitació a supòsits que intenten millorar la identificació de les finques per completar la seva descripció, en imposar en l'article 199 LH la notificació als confrontants afectats [...]. Això es produeix per l'errònia percepció dels conceptes de descripció i delimitació que té el legislador». Doncs bé, la qüestió ha estat aclarida per la DGRN en les resolucions de 17 de novembre de 2015, 12 de febrer de 2016, 22 de juliol de 2016 i 2 de setembre de 2016. En la de 12 de febrer de 2016 diu: «[C]al tenir en compte que la principal finalitat del procediment de l'article 199 és la tutela dels eventuais drets de titulars de finques confrontants, sempre que aquestes es vegin afectades per la representació gràfica que es pretén inscriure, de tal manera que no té sentit generalitzar tals tràmits quan de la qualificació registral de la representació gràfica no resulta afectat cap confrontant. Per aquest motiu, del mateix tenor de l'article 9 LH es dedueix la possibilitat d'inscripció de la representació gràfica sense tramitació prèvia de l'esmentat procediment, en els supòsits en els quals no existeixin diferències superficials o aquestes no superin el límit màxim del 10 % de la cabuda inscrita i no impedeixin la perfecta identificació de la finca inscrita ni la seva correcta diferenciació respecte dels confrontants» (FJ 6è). Segons la meua opinió, no és gens evident que de l'article 9 LH es dedueixi aquesta conseqüència (només parla de les diferències superficials a propòsit de la *correspondència* per a determinar si la finca registral descrita en

forma literària és la mateixa que la parcel·la cadastral descrita en forma gràfica, que és una qüestió molt diferent de la que tractem ara). En aquest sentit, César Sanz Pérez (2016, p. 64) argumenta que és el mateix article 9b LH el que, uns paràgrafs més amunt, remet al 199 LH per a inscriure la RGG de forma potestativa, sense distingir si hi ha o no rectificació simultània de superfície i quina ha de ser aquesta; i que és el preàmbul de la Llei 13/2015 el que assenyala que els articles 9 i 10 LH posen les bases i els principis generals de la coordinació Cadastre-Registre, mentre que els procediments els regulen els articles 198 i següents LH. De tota manera, dono la benvinguda a aquesta interpretació que permet una suavització dels rigorosos tràmits de la nova llei i que, d'altra banda, és totalment lògica.

Al meu entendre, i és una qüestió que la DGRN no ha aclarit encara, tampoc no s'hauria de seguir el procediment de l'article 199 LH quan es modifiquen les llines de les finques i aquesta modificació significa simplement una actualització dels seus titulars i no implica la substitució d'unes llines fixes per unes altres que no ho són, o a l'inrevés. És molt freqüent que les llines dels terrenys es determinin en la descripció de la finca en el títol mitjançant la persona o les persones propietàries dels terrenys contigus i que no s'actualitzin en els títols successius relatius a la finca. Crec que s'hauria de facilitar l'actualització de la determinació d'aquestes llines sense necessitat de notificar-la als propietaris de les finques contigües, sempre que no impliqui la substitució d'una llinea per una altra i, especialment, que no es modifiquin les llines fixes.

En definitiva, segons la doctrina de la DGRN podem distingir els supòsits següents:

a) Si la descripció cadastral i la registral coincideixen (amb el marge de diferència del deu per cent de la superfície inscrita), no cal que el registrador faci les notificacions prèvies a la coordinació previstes per l'article 199 LH, sinó únicament una notificació posterior als titulars de drets inscrits de la finca, d'acord amb l'article 9b LH.

b) Si la descripció cadastral i la registral no coincideixen i la primera és la real, per a obtenir la coordinació s'ha de seguir el procediment de l'article 199.1 LH, que tramita el registrador. Com hem dit, s'inicia a petició de la persona interessada (principi de rogació, exigint per la R. de 22 de juliol de 2016), que s'entén realitzada quan en el títol presentat es rectifica la descripció literària de la finca per a adaptar-la a la resultat de la representació gràfica georeferenciada que s'incorpora (apartat 2a de la Resolució circular de la DGRN de 3 de novembre de 2015). El pot promoure amb caràcter potestatiu el titular registral del domini o el de qualsevol dret real sobre una finca inscrita, a l'hora de formalitzar qualsevol acte inscripció o com a operació registral específica (art. 9b, par. 2, LH), mitjançant l'aportació de la CCDG (art. 199.1 LH). Si el titular manifesta que aquesta no es correspon amb la realitat física de la finca, ha d'aportar també una RGGa (art. 199.2 LH).

c) Si la descripció cadastral i la registral no coincideixen i la primera no és la real (o cap de les dues no és real), s'ha de seguir el procediment de l'article 199.2 LH, que requereix l'aportació d'una RGGa, que el registrador ha d'incorporar al foli real

després de tramitar el procediment de l'article 199.1 LH i que ha de notificar a més als titulars cadastrals contigus afectats. Després ho ha de comunicar al Cadastre a fi que incorpori la rectificació que correspongui. Practicada pel Cadastre l'alteració corresponent, ho ha de comunicar al Registre i ha d'expedir una nova CCDG coincident amb l'alteració practicada, que s'ha d'incorporar al foli real.

2.3. EL PROCEDIMENT

El procediment de l'article 199 LH té com a requisit addicional a l'aportació de la CCDG (i de la RGGA, si aquella no és real) la notificació de la RGGA per part del registrador als titulars registrals del domini de la finca, si aquests no haguessin iniciat el procediment, i als de les finques registrals confrontants afectades. Si la CCDG no coincideix amb la realitat física de la finca, s'ha de notificar també als titulars cadastrals confrontants afectats. Pel que fa als detalls de la forma i els requisits de les notificacions, em remeto a l'article 199 LH. Les persones notificades s'hi poden oposar en el termini de vint dies davant el mateix registrador, que, «en vista de les al·legacions efectuades, ha de decidir motivadament segons el seu prudent criteri, sense que la mera oposició de qui no hagi acreditat ser titular registral de la finca o de qualsevol de les registrals contigües determini necessàriament la denegació de la inscripció» (art. 199.1, par. 4t, LH). S'ha criticat que aquest precepte atorgui al registrador una autoritat que hauria de correspondre al jutge, a diferència dels procediments seguits davant de notari (art. 201 i 203, LH), que aquest ha de tancar en cas d'oposició. Al meu parer, la redacció d'aquest precepte no atribueix al registrador una facultat decisòria tan gran, especialment si interpretem *a contrario sensu* l'expressió «la mera oposició de qui no hagi acreditat ser titular registral». En la doctrina de la DGRN, la Resolució de 19 de juliol de 2016 ja va examinar un cas en què el registrador va suspendre la inscripció per l'existència d'al·legacions que segons el centre directiu demostraven que «no resulta pacífica la representació gràfica aportada i la consegüent determinació de la seva cabuda», per la qual cosa confirmava la nota del registrador i remetia la persona interessada al procediment de l'article 202 LH o a obtenir el consentiment dels confrontants registrals afectats, ja sia en document públic, ja sia per compareixença en l'expedient i ratificació davant el registrador.

En tot cas, per a obtenir la coordinació gràfica amb el Cadastre és necessari, a més, que el registrador consideri que la representació gràfica resultant de la CCDG: 1) es correspon amb la descripció literària inscrita de la finca; 2) no coincideix ni tan sols parcialment amb una altra representació gràfica incorporada prèviament, i 3) no envaeix el domini públic (art. 9b, par. 5è, LH). A més, el registrador ha de fer constar en la inscripció que la finca ha quedat coordinada gràficament amb el Cadastre, circumstància que s'ha de notificar telemàticament a aquest i s'ha de reflectir en la publicitat formal que s'expedeixi d'aquesta (art. 199.1, par. 6è, LH).

En relació amb el primer requisit, la correspondència entre la representació gràfica de la CCDG (i de la RGGGA, si s'aporta) i la descripció literària de la finca inscrita equival a considerar si la finca registral i la parcel·la cadastral són la mateixa finca. Es tracta d'una qüestió que ha de valorar el registrador. L'article 9b LH recull diverses normes respecte a aquesta qüestió:

a) «S'entén que existeix correspondència [...] quan els dos recintes es refereixen bàsicament a la mateixa porció de territori i les diferències de cabuda, si n'hi ha, no excedeixin el deu per cent de la cabuda inscrita i no impedeixin la perfecta identificació de la finca inscrita ni la seva diferenciació correcta respecte dels contigus».

b) Els registradors poden utilitzar altres representacions gràfiques i han de disposar d'una aplicació informàtica integrada en el sistema informàtic únic del Col·legi de Registradors que permeti relacionar les representacions gràfiques amb les descripcions de les finques contingudes en el foli real.

En cas de qualificació positiva, la CCDG s'ha d'incorporar al foli real i s'ha de fer constar expressament que la finca ha quedat coordinada gràficament amb el Cadastre, i aquesta circumstància s'ha de fer constar en la publicitat formal que expedeixi el Registre en el futur. Si la CCDG no coincideix amb la realitat, cal que el Registre notifiqui la inscripció de la RGGGA, i es considerarà que la coordinació gràfica ha tingut lloc només quan el Cadastre notifiqui al Registre que ha practicat l'alteració corresponent. Mentrestant:

a) el registrador pot donar publicitat a la RGGGA; una vegada practicada l'alteració en el Cadastre i emesa una nova CCDG ajustada a aquesta circumstància, només aquesta darrera pot ser objecte de publicitat formal (art. 199.2, últim par., LH, en relació amb l'art. 9b, últim par., LH);

b) regeix la presumpció de l'article 10.5 LH si la RGGGA ha estat validada prèviament per una autoritat pública i han transcorregut sis mesos des de la comunicació de la inscripció corresponent en el Cadastre sense que aquest hagi comunicat al Registre que existeixen impediments per a la seva validació tècnica (art. 10.5, par. 2n, LH).

En cas de qualificació negativa, quan l'aportació de la representació gràfica és potestativa, aquella no pot impedir la inscripció del negoci jurídic atorgat en el mateix títol, segons la Resolució circular de 3 de novembre de 2015, apartat segon, lletra c.

2.4. DESCOORDINACIÓ

En relació amb la descoordinació posterior, els articles 11.3 i 18.4 LC permeten que la Direcció General del Cadastre pugui rectificar d'ofici la informació continguda en la base de dades cadastral, sense que calgui notificar la rectificació esmentada al Registre de la Propietat, fins i tot encara que s'hagi assolit la coordinació gràfica, qüestió que ha estat objecte de fortes crítiques per part de la doctrina (entre altres, Belda Casanova, 2015, p. 11).

La possibilitat d'estendre el principi de legitimació registral a la descripció física de la finca constitueix una de les innovacions més importants de la Llei 13/2015. Conforme a l'article 10.5 LH, «un cop assolida la coordinació gràfica amb el Cadastre i inscrita la representació gràfica de la finca en el Registre, s'ha de presumir, d'acord amb el que disposa l'article 38, que la finca objecte dels drets inscrits té la ubicació i delimitació geogràfica expressada en la representació gràfica cadastral que ha quedat incorporada al foli real». Per tant, la presumpció no recau sobre tots els elements descriptius de la finca registral de l'article 9 LH, sinó únicament sobre la seva ubicació i delimitació geogràfiques. Naturalment, la presumpció recau també sobre la superfície de la finca, que és determinada per la seva delimitació.

L'article 10.5 LH continua dient que «aquesta presumpció igualment regeix quan s'ha incorporat al foli real una representació gràfica alternativa, en els supòsits en què la representació esmentada hagi estat validada prèviament per una autoritat pública i hagin transcorregut sis mesos des de la comunicació de la inscripció corresponent al Cadastre, sense que aquest hagi comunicat al Registre que existeixin impediments a la seva validació tècnica». Es tracta d'una prevenció legal per al cas que el Cadastre no compleixi el que disposa l'article 199.2 LH, és a dir, per al cas que el titular manifesti que la descripció cadastral no es correspon amb la realitat física de la finca i el Cadastre no practiqui l'alteració comunicada pel registrador prenent com a base la RGGA, ni comuniqui a aquest l'existència d'impediments per a fer la rectificació. És l'únic supòsit d'aplicació de la presumpció de l'article 38 LH a la ubicació i delimitació geogràfica de la finca sense que aquesta hagi quedat coordinada. Queda per veure quina és l'autoritat pública que pot validar la RGGA (validació que convé fer sempre que s'aporti la RGGA, per a no quedar fora de l'aplicació de la presumpció). Segons Pablo Puyal Sanz, adjunt a la DGC (2016, p. 48), és possible obtenir a la seu electrònica de la Direcció General del Cadastre (SEC), en un termini màxim de vint-i-quatre hores, un informe de validació gràfica (IVG), que no és la validació de l'autoritat pública que esmenta l'article 10.5 LH, però que s'aconsella la seva obtenció per part dels notaris amb caràcter previ a l'atorgament de l'escriptura que incorpori una RGGA per a evitar errades tècniques.

Finalment, són un instrument de coordinació les comunicacions que notaris i registradors estan obligats a enviar a la Direcció General del Cadastre, exigides no només per la Llei hipotecària, sinó també per la Llei del Cadastre Immobiliari, desenvolupada en aquest punt en la Resolució conjunta de la DGRN i de la DGC de 26 d'octubre de 2015 i, en particular per als notaris, en la Resolució de la DGC de 26 d'octubre de 2015.

3. CONCORDANÇA ENTRE EL REGISTRE DE LA PROPIETAT I LA REALITAT FÍSICA DE LA FINCA

En el moment de formalitzar una transmissió immobiliària és freqüent advertir que la descripció de la finca registral no coincideix amb la realitat. D'acord amb els

elements descriptius que requereix l'article 9a LH, la discordança pot afectar la situació, la naturalesa, les llines i la superfície de la finca, circumstàncies que, segons els casos, poden incidir fins i tot en la identificació de la finca i, per tant, en la determinació correcta de l'objecte del contracte o de l'acte jurídic que es realitzi. En tot cas i encara que es tracti de petites diferències de superfície, afecta la seguretat jurídica en funció del tipus d'immoble de què es tracti.

La Llei hipotecària regula els procediments de concordança entre el Registre de la Propietat i el Cadastre en el títol VI, sota la rúbrica «De la concordança entre el Registre i la realitat jurídica», que no respon adequadament al seu contingut, que inclou la concordança amb la realitat física, però no amb la jurídica, com corrobora l'article 198 LH, primer article del títol. A més, el títol inclou l'article 199 LH, destinat a la inscripció de la representació gràfica per a obtenir la coordinació amb el Cadastre, qüestió aliena a la que indica la rúbrica. Seria escaient que el legislador regulés de forma clara i separada les qüestions de la coordinació i la concordança. D'altra banda, també inclou com a supòsit de concordança la immatriculació, que pròpiament no pot ser tal perquè la finca no ha tingut encara accés al Registre.

El procediment de rectificació varia en funció de l'element descriptiu afectat:

a) Si es vol rectificar la qualificació o la classificació, o el destí, o les dades que permetin la localització o identificació adequada de l'element descriptiu afectat, o altres característiques físiques diferents de la superfície i les llines, no cal tramitar cap expedient, segons l'article 201.2 LH, sinó que és suficient que la modificació s'acrediti de la manera que es determini reglamentàriament. A l'espera d'aquesta reglamentació, pot ser suficient un certificat de l'ajuntament o la certificació cadastral descriptiva i gràfica (vegeu, en relació amb aquest aspecte, la R. de 5 de febrer de 2016, que és molt rigorosa perquè considera no aportada la referència cadastral si la ubicació que consta en la CCDG no coincideix amb la registral).

b) Si es pretén rectificar les llines, pot seguir-se l'expedient de delimitació de l'article 200 LH, o el de rectificació de límits de l'article 201.1 LH.

c) Si es vol rectificar la superfície de la finca, s'ha de seguir l'expedient de l'article 201.1 LH, amb les excepcions que veurem.

Una vegada obtinguda la concordança entre el Registre i la realitat física, o si ja es té d'entrada, es pot pretendre l'extensió del principi de legitimació registral a la descripció física de la finca, és a dir, la presumpció legal que la finca té «la ubicació i la delimitació geogràfica» resultants de la seva descripció (art. 10.5 LH). Per a obtenir aquesta eficàcia, s'ha d'aconseguir la coordinació gràfica entre el Registre de la Propietat i el Cadastre Immobiliari, que es fa a través del procediment de l'article 199 LH (o mitjançant l'article 9 LH, segons alguns autors, com veurem). Examinarem aquests procediments a continuació.

3.1. PROCEDIMENT DE RECTIFICACIÓ DE LA SUPERFÍCIE D'UNA FINCA REGISTRAL (ART. 201 LH)

La terminologia legal ja no parla d'*excessos de cabuda*, que és el que els operadors jurídics normalment tenim al pensament quan parlem de rectificació de la superfície d'una finca registral (ja que, per motius evidents, era menys problemàtica la rectificació per a una superfície inferior que per a una de superior). Per tant, sembla que en tots els casos de rectificació de la superfície, a l'alça o a la baixa, s'ha de seguir la norma de l'article 201 LH. Hi ha, però, dos casos en què no és necessari seguir cap expedient:

a) Quan les diferències de cabuda no excedeixin el deu per cent de la cabuda inscrita i això s'acrediti mitjançant una certificació cadastral descriptiva i gràfica, sempre que de les dades descriptives respectives es desprengui la plena coincidència entre la parcel·la objecte del certificat i la finca inscrita (art. 201.3a LH).

b) Quan la diferència al·legada no excedeixi el cinc per cent de la cabuda que consta inscrita (art. 201.3b LH). En aquest cas, no és necessària la concordança amb la superfície de la parcel·la cadastral.

Tanmateix, l'article 201.3 LH continua dient: «En tots dos casos és necessari que el registrador, en resolució motivada, no tingui dubtes sobre la realitat de la modificació sol·licitada, fundats en la comprovació prèvia, amb exactitud, de la cabuda inscrita, en la reiteració de rectificacions sobre aquesta o en el fet que la finca procedeixi d'actes de modificació d'entitats hipotecàries, com la segregació, la divisió o l'agregació, en què se n'hagi determinat amb exactitud la superfície. Un cop efectuada l'operació, el registrador l'ha de notificar als titulars registrals de les finques contigües». Sembla que aquesta notificació s'ha de fer no només als propietaris, sinó també als titulars de drets reals i càrregues de les finques contigües, i que l'oposició de qualsevol d'ells no pot impedir la rectificació, ja que es fa amb posterioritat a la notificació. La dificultat pot radicar en la identificació de les finques registrals contigües. Dos casos de dubtes fundats del registrador acceptats per la DGC es troben en sengles resolucions de 3 d'octubre de 2016.

Fora d'aquests dos casos, s'ha de seguir el procediment de l'article 201.1 LH, que al seu torn remet a l'article 203 LH, que regula el procediment de l'expedient de domini per a la immatriculació de finques. Sense entrar en els detalls (l'art. 203 LH ocupa gairebé quatre pàgines del BOE), podem destacar d'aquest procediment que:

a) S'ha de tramitar davant d'un notari competent per raó del territori, promogut pel titular registral de la totalitat o d'una quota indivisa del domini o de qualsevol dret real.

b) El promotor ha d'aportar una certificació cadastral descriptiva i gràfica coincident amb la rectificació sol·licitada, i si no hi coincideix ha d'aportar addicionalment una representació gràfica georeferenciada (vegeu l'ap. 3). No és necessari que, en aquest darrer cas, s'hagi d'obtenir també la rectificació del Cadastre, sinó que cor-

respon al registrador la comunicació al Cadastre per a aconseguir la coordinació (R. de 22 de setembre de 2015).

c) El notari ha de notificar la tramitació de l'expedient als cotitulars del domini, als titulars de càrregues, drets reals i accions que gravin la finca, a aquell de qui prové la finca o als seus causahavents, al titular cadastral i al posseïdor de fet de la finca, als propietaris de les finques registrals i cadastrals adjacents i als titulars de drets reals constituïts sobre aquestes, a l'ajuntament en què estigui situada la finca i a l'administració titular del domini públic que es pugui veure afectat. Així mateix, ha d'inserir un edicte en el BOE i potestativament per al notari en el tauler d'anuncis de l'ajuntament. La notificació als propietaris de les finques contigües ha estat qualificada com a essencial per la Resolució de 3 d'octubre de 2016, per tal de no produir-los indefensió.

d) Qualsevol persona interessada pot presentar alegacions en el termini d'un mes. Si algú s'hi oposa, el notari no pot continuar el procediment. La rectificació també pot fracassar per la negativa del registrador a inscriure si té dubtes fundats sobre la possibilitat que l'expedient de rectificació encobreixi un negoci translatiu o operacions de modificació d'una entitat hipotecària.

e) Si es pretén rectificar la superfície de finques en règim de propietat horitzontal o de finques resultants d'un expedient administratiu de reorganització de la propietat, expropiació o delimitació, és necessària la rectificació del títol original o la tramitació prèvia del procediment administratiu corresponent.

La DGRN ha ofert dos procediments alternatius al de l'article 201 LH en les resolucions de 17 de novembre de 2015, 30 de juny de 2016 i 19 de juliol de 2016, quan, simultàniament a la rectificació de la superfície, se sol·licita al registrador de la propietat la inscripció de la representació geogràfica de la finca. Els procediments varien en funció de la diferència de superfície que es vol rectificar en relació amb la superfície inscrita.

Si la diferència de superfície és inferior al deu per cent de la superfície inscrita, la DGC (R. de 17 de novembre de 2015) considera aplicable l'article 9b, paràgraf setè, LH, que diu que «una vegada inscrita la representació gràfica georeferenciada de la finca, la seva cabuda és la resultant de la representació esmentada, i s'ha de rectificar, si és necessari, la que prèviament consti en la descripció literària. El registrador ha de notificar el fet que s'ha practicat aquesta rectificació als titulars dels drets inscrits, llevat que del títol presentat o dels tràmits de l'article 199 ja consti la seva notificació». Sembla que, a diferència del procediment de l'article 201.3 LH, si s'opta per aquesta via no cal la notificació als propietaris de les finques contigües, perquè se suposa que ja s'ha fet prèviament per a la tramitació exigida per l'article 199.2 LH. En tot cas, no veig la utilitat pràctica d'aquesta forma de rectificació.

Si la diferència de superfície és superior al deu per cent de la superfície inscrita, la DGC considera que el procediment de l'article 199 LH (que és el que s'utilitza per a inscriure la representació gràfica i, si aquesta no és real, la geogràfica) ofereix les

garanties suficients per a fer innecessari el procediment de l'article 201.1 LH. L'expedient de l'article 199 LH, no previst per la Llei amb la finalitat de rectificar la superfície registral, ofereix diversos avantatges pràctics per al seu promotor: es tramita davant del registrador, de manera que evita el risc de fer l'expedient notarial inútilment per la denegació posterior de la rectificació; només s'ha de notificar als titulars registrals del domini de les finques contigües; i, si algun interessat s'hi oposa, el registrador no està obligat a tancar l'expedient, sinó que pot decidir segons el seu criteri si escau o no fer la rectificació. Aquestes dues últimes característiques del procediment de l'article 199 LH, malgrat el que diu la DGRN, disminueixen notablement les garanties de les persones que es puguin veure perjudicades per la rectificació, fet que posa en dubte la seva legalitat. Resulta lloable que la DGRN vulgui suavitzar el feixuc expedient de l'article 201.1 LH, però si el legislador considera que aquestes garanties són suficients, no té sentit que exigeixi unes garanties superiors en el procediment de l'article 203 LH.

Per tant, la descripció literària es pot rectificar per la via de l'article 201.1 LH o per la del 199 LH. En el primer cas, la notificació als titulars de drets inscrits l'ha de fer el notari abans de la resolució de l'expedient; en el segon, el registrador la pot fer abans d'inscriure la rectificació (no està obligat a fer-ho, segons l'art. 199 LH) o, fins i tot, pot fer-la després, segons l'article 9b, paràgraf setè, LH.

Finalment, encara que el registrador suspengui la inscripció de la rectificació, si aquesta es fa en ocasió d'un negoci jurídic inscriptible, aquest no pot quedar sense inscriure per aquell motiu. Segons la Resolució circular de 3 de novembre de 2015, apartat segon, lletra c, «quan la inscripció de la representació geogràfica i llista de coordenades no sigui preceptiva, sinó potestativa, i se sol·liciti en el mateix títol en què es formalitzi una transmissió o gravamen de l'immoble, les vicissituds del procediment d'inscripció d'aquelles no hauran de dilatar la inscripció, si escau, d'aquestes».

3.2. PROCEDIMENT PER A LA MODIFICACIÓ DE LES LLINDES D'UNA FINCA REGISTRAL

La Llei hipotecària, després de la reforma de la Llei 13/2015, preveu dos procediments per a modificar les llindees d'una finca registral, amb dues denominacions diferents però sense precisar en quins casos cal acudir a l'un o a l'altre. Així, l'article 201 LH, que acabem de veure, és aplicable també a la *rectificació* de les llindees de qualsevol finca registral, mentre que l'article 200 LH regula l'expedient de *delimitació* de finques inscrites (*deslinde*, en la versió castellana del BOE). Sembla raonable limitar l'expedient de l'article 200 LH als casos de delimitació pròpiament dita, és a dir, als de fixació d'una línia perimetral divisòria entre dues finques, i aplicar l'article 201 LH a la resta de modificacions de llindees en relació amb les que figuren en la descripció registral, però sempre que no es modifiqui la delimitació de les finques, la seva línia

perimetral divisòria. Res no s'oposa que es puguin acumular els dos procediments, si escau, com preveu el penúltim paràgraf de l'article 198 LH.

El que s'entengui per *rectificació de llandes* depèn del mateix concepte de *llinda*, que ha plantejat dubtes en la pràctica. La Resolució de 16 de desembre de 2015 diu que l'exigència de l'expressió de les llandes ha de referir-se als «límits perimetrals concrets» de la finca, i no als noms dels propietaris de les finques contigües que quedin a l'altre costat de tals límits perimetrals (com s'ha fet tradicionalment en la descripció de terrenys). Recorda que la Resolució de 5 d'agost de 2015 ja va dir que la inclusió dels noms dels propietaris de les finques contigües en la descripció de la finca registral no només és supèrflua i innecessària, sinó que és fins a un cert punt pertorbadora, perquè és una dada variable en el temps i poc contrastable en el moment en què és manifestada. Per tant, podem deduir que la substitució dels noms dels propietaris antics de les finques contigües pels actuals (poc recomanable, com acabem de veure) no significa cap rectificació de llandes que hagi de seguir cap procediment. Més dubtós és el cas de substitució dels noms pels «límits perimetrals». I, en tot cas, sí que significa rectificació la substitució o la introducció d'una llinda fixa (per exemple, un carrer, una riera, etc.). No comparteix aquest criteri Fandos Pons (2015b, 229), que considera que el procediment de l'article 201 LH quant a les llandes s'encavalca amb el de l'article 200 LH, ja que si la rectificació de llandes es refereix a la seva actualització, no es requereix que s'iniciï cap expedient, ja que l'actualització pot resultar del mateix Registre o del Cadastre.

El concepte de *delimitació* que hem donat és el que resulta de la doctrina de la DGRN (R. de 20 d'abril de 2005 i 4 de maig de 2016). Com indica aquesta última resolució, l'expedient de delimitació de llandes de l'article 200 LH té per finalitat regular l'acord al qual arriben els propietaris de dues finques adjacents per a fixar o concretar els límits respectius, procediment que, després de la reforma, ha de seguir necessàriament la regulació de l'article 200 LH, si es tracta de finques inscrites. Si es tracta de finques no inscrites, ha de seguir-se el que disposen els articles 104-107 de la Llei 15/2015, de 2 de juliol, de la jurisdicció voluntària, on s'encomana la tramitació de l'expedient als secretaris judicials, avui lletrats de l'Administració de justícia. Tampoc no pot seguir-se l'expedient de l'article 200 LH:

a) Si algun dels immobles és de titularitat pública, la qual inclou els del patrimoni de les administracions públiques, els monts públics, les costes i els béns de les entitats locals, la delimitació dels quals es regula per la seva legislació específica (art. 200, últim par., LH i R. de 4 de maig de 2016).

b) Si es pretén delimitar elements integrants d'un immoble en règim de propietat horitzontal, ja que ha de modificar-se el títol constitutiu; però sí que podria aplicar-se a la finca matriu si es vol delimitar respecte de finques contigües.

El procediment és més simple que el dels articles 201 i 203 LH. S'ha de seguir també davant d'un notari hàbil per raó del territori i s'ha de notificar a «tots els interessats», terme en què hem d'incloure els titulars del domini i d'altres drets reals sobre la

finca en qüestió i els de les finques contigües registrals i cadastrals afectades. No cal la notificació als titulars de drets sobre les finques contigües no afectades, ni la seva intervenció (R. de 4 de maig de 2016). La principal especialitat d'aquest procediment és que, pel que es dedueix de l'article 200 LH, és necessari el consentiment exprés de totes les persones interessades, les quals el notari ha de convocar per tal d'aconseguir l'acord, amb la conseqüència que si alguna de les persones interessades no compareix per a manifestar el seu consentiment a la delimitació, el notari ha de donar l'expedient per conclòs. Potser era més senzill que la persona interessada a delimitar una finca obtingués el consentiment dels titulars afectats abans d'acudir al notari i, en lloc de seguir l'expedient que estem examinant, atorguessin de mutu acord una escriptura de delimitació de llinde. Però sembla que el legislador prefereix que tot acord de delimitació de finques es faci únicament mitjançant l'expedient de l'article 200 LH; d'aquesta manera, el notari ha de comprovar que es compleixen els altres requisits de l'article 200 LH i especialment l'aportació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica, o bé, si aquesta no coincideix amb la delimitació sol·licitada, la d'una representació gràfica georeferenciada. La Resolució de 6 d'abril de 2016, en canvi i sorprenentment, exigeix la georeferenciació de cada un dels vèrtexs de la línia objecte de delimitació (FJ 4t, par. 6è).

3.3. INSCRIPCIÓ D'EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I PLANTACIONS

La Llei 13/2015 bàsicament només introdueix una novetat: «La porció de sòl ocupada per qualsevol edificació, instal·lació o plantació ha d'estar identificada mitjançant les seves coordenades de referenciació geogràfica» (art. 202, par. 2n, LH). Tanmateix, la Resolució circular de la DGRN de 3 de novembre de 2015 exigeix també la inscripció de la delimitació geogràfica i el llistat de coordenades de la finca on està enclavada l'edificació, instal·lació o plantació (ap. 8è, 1). Aquest requisit l'han matisat les resolucions de 8 de febrer i 28 de setembre de 2016, que l'han limitat als casos en què el registrador tingui dubtes fundats sobre si la porció de sòl ocupada per l'edificació, instal·lació o plantació es troba íntegrament compresa dins de la delimitació perimetral de la finca sobre la qual es pretén inscriure, si bé la Resolució de 6 de setembre de 2016 capgira aquest criteri i exigeix les coordenades de la finca on està enclavada l'edificació, llevat que el registrador, sota la seva responsabilitat, tingui la certesa que la porció de sòl ocupada per l'edificació està íntegrament compresa dins de la delimitació perimetral de la finca sobre la qual es pretén inscriure. Les resolucions esmentades i la de 5 de juliol de 2016 rebaixen també els requisits tècnics de la RGG, que no ha de ser aportada en format GML (*geography markup language*), com en els casos de modificacions hipotecàries; també admet «l'aportació d'una representació gràfica de la porció de sòl ocupada realitzada sobre un plànol georeferenciat o dins d'una finca georeferenciada, encara que no s'especifiquin les coordenades con-

cretes d'aquella. En aquests casos, les esmentades coordenades de la superfície de sòl ocupada per l'edificació resultaran per referència o en relació a les del plànol o finca sobre el qual es representi l'edificació, quedant suficientment satisfeta l'exigència de l'article 202 de la Llei hipotecària» (FJ 4t). Tampoc no es requereix la notificació als propietaris de les finques contigües o als possibles tercers afectats ni la seva citació, llevat que el registrador tingui dubtes fundats sobre si la porció de sòl ocupada es troba efectivament inclosa en la finca sobre la qual es declara.

Si la declaració d'obra nova es fa durant la construcció, no cal aportar la georeferenciació fins al moment de declarar la finalització de l'obra, segons la Resolució de 19 d'abril de 2016, que es basa en el fet que es tracta d'una exigència legal referida a la concordança del Registre amb la realitat física extraregstral de la finca, i és quan finalitza l'obra quan es pot determinar la nova realitat física extraregstral. En canvi, sí que cal aportar la georeferenciació si l'edificació és «antiga» (és a dir, encara que per la data de la seva realització hagin prescrit les possibles infraccions urbanístiques aplicables), segons la mateixa Resolució, que diu expressament que aquell requisit s'exigeix a qualsevol obra nova finalitzada, sigui «nova o antiga» (FJ 3r).

Si l'edificació es constitueix en règim de propietat horitzontal, s'ha de fer constar en el foli real de cada element independent la seva representació gràfica respectiva, agafada del projecte incorporat al llibre de l'edifici (art. 202, par. 3r, LH). El requisit de l'aportació del llibre de l'edifici en cas de noves edificacions, el recull per primera vegada la Llei hipotecària, tot i que ja l'exigien la Llei 38/1999 LH, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i a Catalunya la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 25). La Resolució de 8 de setembre de 2016 determina que l'exigència del llibre de l'edifici s'ha de matisar amb la normativa pròpia de cada autonomia, si escau, en l'exercici de les seves competències en matèria d'habitatge. El llibre de l'edifici s'ha d'aportar en format PDF i l'ha d'autenticar el promotor amb la seva firma electrònica o d'una altra forma fefaent (R. conjunta de 26 d'octubre de 2015, disposició addicional 2a).

L'aportació de la georeferenciació és també exigible encara que es tracti d'una escriptura d'ampliació d'obra nova, tot i que la Resolució de 23 de maig de 2016 no la va considerar necessària en un cas en què es va declarar una nova planta sense modificar la superfície del solar ocupat per l'edificació.

4. CONCORDANÇA ENTRE EL REGISTRE DE LA PROPIETAT I LA REALITAT JURÍDICA EXTRAREGSTRAL

La discordança entre el Registre de la Propietat i la realitat jurídica extraregstral pot ser conseqüència de múltiples fets. La Llei hipotecària regula procediments per a obtenir la concordança en els casos següents: a) finca no immatriculada, en els articles 203-207; b) finca immatriculada diverses vegades, en l'article 209; c) tracte successiu

interromput, en l'article 208; *d*) alliberament de càrregues i gravàmens extingits, en l'article 210. Si la discordança obeeix a una altra causa diferent de les exposades, la concordança s'ha de fer judicialment. Examinarem els diversos procediments seguint l'ordre indicat.

4.1. IMMATRICULACIÓ D'UNA FINCA NO INSCRITA

Els procediments d'accés d'una finca per primera vegada al Registre de la Propietat es poden classificar, segons l'organisme que expedeix el títol inscripció, en: notariaus, judicials i administratius. Cadascun té el seu propi àmbit específic, que no queda a l'elecció de la persona interessada. L'àmbit administratiu s'ha d'aplicar a les finques: *a*) que són titularitat de les administracions públiques i entitats de dret públic (art. 206 LH); *b*) resultants d'un expedient administratiu (urbanístic, de concentració parcel·lària o d'expropiació forçosa) (art. 204 LH). En els altres casos s'ha d'acudir a l'expedient de domini notarial, com a procediment de jurisdicció voluntària, si no hi ha oposició a la immatriculació (art. 203 LH); i a la sentència judicial obtinguda en un procediment declaratiu en cas contrari (art. 204, par. 5è, LH).

La LH segueix una classificació diferent: l'article 203 regula l'expedient de domini notarial; l'article 204 considera els casos especials dels expedients urbanístics de concentració parcel·lària, d'expropiació forçosa o de finques de titularitat pública resultants d'expedients administratius de delimitació i de sentències judicials; l'article 205 regula la immatriculació pel sistema de doble títol; l'article 206, la de finques de les administracions públiques, i l'article 207, els efectes dels diferents procediments en relació amb la protecció de l'article 34 LH. Aquí examinarem només els expedients seguits davant de notari (expedient de domini i doble títol) i els seus efectes.

4.1.1. *Immatriculació per expedient de domini notarial*

La novetat després de la Llei 13/2015 és que l'expedient de domini per a la immatriculació en el Registre de la Propietat d'una finca no inscrita, configurat com un expedient de jurisdicció voluntària, passa de l'àmbit judicial al notarial (art. 203.1, regla 1a («L'expedient s'ha de tramitar davant de notari»). De tota manera, es manté la possibilitat d'acudir als tribunals en un procediment declaratiu: l'article 204 LH disposa que «també es pot obtenir la immatriculació [...]. 5è. En virtut d'una sentència que expressament ordeni la immatriculació, obtinguda en procediment declaratiu en què hagin estat demandats tots els qui, de conformitat amb el que estableix l'article 203, hagin d'intervenir en el procediment». Sembla que la persona interessada pot escollir entre el procediment notarial i el judicial declaratiu, però si per a anar a aquest ha de demandar totes les persones i organismes que han de ser notificats en el proce-

diment (sembla que aquest hauria de ser el sentit de l'expressió «hagin d'intervenir en el procediment»), és poc recomanable intentar d'entrada el procediment declaratiu. Tanmateix, el procediment judicial s'ha de seguir necessàriament si, iniciat el notarial, alguna de les persones interessades hi formula oposició (art. 203, regla 6a, 2n par., LH); si el promotor no disposa del títol de propietat exigít per la regla segona, ap. a, de l'article 203 LH (resolucions de 24 i 27 de juny de 2016), o si el registrador té dubtes fundats sobre la identitat de les finques (R. de 5 de maig de 2016). El que sembla clar és que la sentència judicial és un títol hàbil per a la immatriculació si s'ha dictat en un procediment declaratiu, sense que sigui necessari complir els requisits de l'article 205 LH (R. de 29 d'octubre de 2015); i que fora del procés declaratiu la competència és exclusivament la notarial. Així ho remarca la Resolució de 5 de maig de 2016: «La competència judicial, pel que fa als procediments de concordança del Registre amb la realitat física i jurídica extraregstral, queda concretada i cenyida a la seva tasca estrictament jurisdiccional, a través del procediment declaratiu que en cada cas correspongui, i que hauria de culminar en forma de sentència» (FJ 5è). D'altra banda, l'expedient judicial ha de complir els mateixos tràmits que el notarial (art. 204, par. 5è, *in fine*, LH), fins i tot amb l'aportació de la CCDG totalment coincident amb la descripció de la finca continguda en la sentència (R. de 7 de juliol de 2016).

El procediment de l'expedient de domini per a la immatriculació de finques està regulat amb tots els ets i uts en l'extensíssim article 203 LH, al qual em remeto. Els seus trets fonamentals es posen en relleu seguidament.

L'expedient s'ha de tramitar davant d'un notari hàbil per a actuar en el districte notarial on radiqui la finca o en qualsevol dels districtes notarians contigus al districte esmentat. Es pot instruir un sol expedient per a diverses finques sempre que aquestes estiguin situades en el territori d'un mateix registre (art. 203.1, regla 1a, LH).

Normalment l'expedient requereix l'atorgament de dues actes notarians. La primera ha de recollir la sol·licitud del titular dominical de la finca; la segona, les diligències practicades pel notari. És important assenyalar que aquesta segona acta no és una acta de notorietat, és a dir, el notari no es manifesta sobre la procedència o no de la pretensió d'immatricular, sinó que es limita a practicar les diligències oportunes, a recollir el seu resultat, a incorporar la documentació necessària, a accedir a la pretensió i a remetre al final del procediment una còpia al registrador per tal que practiqui, si escau, la immatriculació sol·licitada (art. 203.1, regla 6a, LH). Aquesta «accessió a la pretensió» només implica el judici notarial que s'han complert els requisits per tal que el procediment pugui concloure i entenc que no és necessària fer-la constar expressament perquè la pròpia finalització de l'expedient ja demostra que el notari hi accedeix; en cap cas comporta un judici sobre la procedència de la immatriculació, que correspon al registrador.

En la primera acta, el promotor de l'expedient ha de: 1) manifestar la descripció literària de la finca, les dades de les finques registrals i parcel·les cadastrals adjacents i els drets constituïts sobre la finca; i 2) aportar el títol de propietat, la CCDG (art. 203.1,

regla 2a, LH) i la RGG (art. 9b LH). La novetat principal és el requisit de l'aportació del títol de propietat (abans de la Llei 13/2015 només s'havia d'aportar si es tenia). La Resolució de 27 de juny de 2016 qualifica l'aportació del títol *escrit* de propietat com a requisit inexcusable, i la seva manca obliga a acudir al procediment declaratiu judicial. Per tant, no és suficient la simple manifestació del títol material pel qual es va adquirir el domini, sinó que s'ha d'aportar el títol formal. Tanmateix, la Resolució considera que l'acta autoritzada sense el títol escrit de propietat pot servir com a títol previ per a la immatriculació pel sistema de doble títol que després examinarem (cosa que sorprèn si tenim en compte que el notari no hi manifesta la notorietat de cap fet; potser la DGC es vol referir a l'acta complementària de títol públic, a la qual després també ens referirem).

També és novetat el requisit d'aportació de la RGG (art. 9b LH), que pot obtenir el registrador a la mateixa Direcció General del Cadastre (R. conjunta de 26 d'octubre de 2015 i RDGRN de 7 de juliol de 2016). Per aplicació de la doctrina de la DGC al procediment d'immatriculació per títol públic d'adquisició, la descripció relativa a la ubicació, la superfície i el perímetre ha de coincidir entre la CCDG i la RGG, d'una banda, i la continguda en l'expedient, de l'altra. Aquest requisit concorda amb l'article 10.4 LH, que no permet l'aportació d'una RGGa en cas d'immatriculació. I, com aclareix la Resolució de 7 de juliol de 2016, per a inscriure la RGG no és necessària la notificació prèvia del registrador als propietaris de les finques contigües, ja que aquests han d'haver estat notificats en l'expedient.

Finalment, és important destacar que la descripció literària i la continguda en la CCDG han de coincidir totalment i que la falta de coincidència no es pot obviar amb l'aportació d'una RGGa (com en el cas de l'art. 201 LH), de manera que, en cas que la CCDG no sigui real, s'ha de rectificar prèviament a l'inici de l'expedient (R. de 18 d'abril de 2016).

D'aquesta primera acta, el notari ha d'enviar-ne una còpia al registrador de la propietat competent i ha de sol·licitar-li que expedeixi una certificació acreditativa que la finca no consta inscrita en el Registre i que practiqui, si escau, l'annotació preventiva de la pretensió d'immatriculació (art. 203.1, regla 3a, LH). El registrador pot denegar la sol·licitud si: 1) considera que la descripció continguda en el títol de propietat aportat no es correspon amb la CCDG; 2) estima que la finca ja està immatriculada a favor d'una altra persona; 3) té dubtes fundats sobre la coincidència total o parcial de la finca amb una altra o unes altres que hagin estat immatriculades prèviament. En relació amb aquests dubtes fundats, la Resolució de 27 de juny de 2016 ha declarat que no impedeixen la continuació de la tramitació de l'acta per part del notari (que pot practicar proves per a dissipar els dubtes); que si aquests persisteixen, es pot recórrer la qualificació del registrador per via governativa o es pot acudir a la via judicial (possiblement es pot demandar el registrador, per aplicació de la doctrina que veurem a propòsit de la immatriculació pel sistema de doble títol); i que si el titular registral de la finca que provoca el dubte consent expressament la immatriculació, el registrador no pot oposar-s'hi.

Finalitzada aquesta primera fase amb èxit, el notari ha de notificar la pretensió d'immatriculació a les persones i entitats que es poden veure afectades per aquesta i que enumera la regla cinquena de l'article 203.1 LH. En cas d'oposició de qualsevol de les persones interessades, el notari ha de donar per conclòs l'expedient i el promotor ha d'acudir a la via judicial per a entaular una demanda en un judici declaratiu contra totes les que s'hi hagin oposat (art. 203.1, regla 6a, LH). Entenc que el notari no pot actuar de manera automàtica i ha de tancar l'expedient sigui quina sigui l'oposició. La norma diu que s'hi pot oposar qualsevol «interessat»; per tant, el notari ha de qualificar si l'interès és legítim o no (cal tenir en compte que la pretensió d'immatriculació es notifica per edictes en el BOE). També diu que la persona interessada ha d'expressar la causa en què es fonamenta, per la qual cosa el notari pot no tenir en compte una causa notòriament infundada.

A falta d'oposició, el notari ha d'estendre la segona acta, en la qual s'han de recollir les incidències de l'expedient i els documents aportats, així com la falta d'oposició per part de cap de les possibles persones interessades, i n'ha de remetre una còpia al registrador per tal que practiqui, si escau, la immatriculació sol·licitada (art. 203.1, regla 6a, LH). El registrador també ha d'ordenar la publicació gratuïta en el BOE d'un edicte que reflecteixi les dades de la finca que resulti de l'expedient, així com la seva titularitat i les seves càrregues.

L'article 203 LH regula, també en l'apartat segon, la inscripció d'un dret real imposit sobre finques alienes no inscrites. En aquest cas, el titular del dret real ha de presentar el seu títol en el Registre de la Propietat i el registrador ha de requerir el propietari per tal que inscrigui la seva propietat; si aquest no ho fa, pot demanar-ho el titular del dret real seguint el procediment que recull el precepte.

4.1.2. *Immatriculació per títol públic d'adquisició*

Una alternativa a l'expedient de domini, més senzilla, és la que proporciona l'article 205 LH, del qual transcriu el primer apartat:

Són inscripcions, sense necessitat d'inscripció prèvia i sempre que no estiguin inscrits els mateixos drets a favor d'una altra persona, els títols públics translatius atorgats per persones que acreditin haver adquirit la propietat de la finca almenys un any abans de l'atorgament esmentat també mitjançant un títol públic, sempre que existeixi identitat en la descripció de la finca continguda en tots dos títols segons el parer del registrador i, en tot cas, en la descripció continguda en el títol immatriculador i la certificació cadastral descriptiva i gràfica que necessàriament ha de ser aportada a aquest efecte.

Els requisits d'aquest procediment immatriculador són els següents:

1) Els dos títols presentats (l'immatriculador i el previ) han de ser *públics i translatus*. Respecte a aquesta qüestió, la DGRN ha fet les consideracions següents:

a) Pel que fa al requisit de títol *públic*, i no privat, és una modificació important introduïda per la Llei 13/2015, ja que fins aleshores s'admetia qualsevol mitjà d'acreditació fefaent, fins i tot documents privats que reunissin els requisits de l'article 1227 del Codi civil (R. de 19 de novembre de 2015). Segons aquesta Resolució, s'admet com a títol l'acta de notorietat tramitada conforme a l'article 209 del Reglament notarial: «[...] ja no serà admissible la simple declaració de la notorietat del fet que una determinada persona és tinguda com a propietària d'una determinada finca, com admetia l'article 298 del Reglament hipotecari, sinó que, conforme a les exigències expressades en el nou article 205 de la Llei hipotecària, i a la regulació de l'article 209 del Reglament notarial, serà necessari que, després del requeriment exprés en tal sentit i la pràctica de les proves i diligències pertinents, el notari emeti formalment, si escau, el seu judici sobre l'acreditació de l'adquisició prèvia i la seva data, sempre que, com assenyala el mateix precepte reglamentari, aquests extrems li resultin evidents per aplicació directa dels preceptes legals relatius al cas».

Els títols públics no necessàriament han de ser notariais: poden ser judicials (o administratius, afegiria), si no reuneixen els requisits per a la immatriculació per la via de l'article 204, paràgraf cinquè, LH (R. de 7 de juliol de 2016). També s'admet com a títol hàbil per a immatricular l'expedient de domini notarial tramitat sense títol escrit (R. de 19 de novembre de 2015), com hem dit abans.

b) Quant al caràcter *translatiu*, tot i que l'anterior article 205 LH no l'exigia, sí que ho feien la doctrina, la jurisprudència i la mateixa DGC. El fet que ara s'esmenti expressament segurament és conseqüència de la reiterada doctrina de la DGC per a evitar l'accés al Registre de títols «elaborats» amb l'exclusiva finalitat d'obtenir la immatriculació i evitar les prevencions realitzades pel legislador en garantia de la seguretat jurídica. Exemples d'aquestes pràctiques eren figures com l'escriptura d'aportació a la societat de guanys i posterior liquidació d'aquesta o l'escriptura d'acceptació d'herència seguida immediatament d'una partició hereditària. Per això, amb la nova regulació, l'article 205 LH exigeix expressament el caràcter translatiu dels dos títols presentats, tot i que en alguns casos es tenen en compte altres circumstàncies (com la data dels atorgaments) per a decidir si l'acte és fraudulent o no. La Resolució de 4 de maig de 2016 considera que no és un títol elaborat *ad hoc* l'acta de notorietat atorgada el mateix dia que el títol immatriculador.

Així, una escriptura de dissolució d'una comunitat també és un títol hàbil (R. d'1 de juliol de 2016). En aquesta Resolució, el títol previ era una escriptura de manifestació d'herència i el títol immatriculador era una escriptura de dissolució de la comunitat hereditària atorgada dos anys després. La DGC considera, a la vista d'aquest lapse temporal, que aquest segon títol no s'ha creat artificialment per a obtenir la immatriculació, i accedeix a la seva admissió. A més, estima que la dissolució de la comunitat no és un acte merament declaratiu, que és el que imposa la llei en exigir el títol transla-

tiu, sinó que és un acte complex; el que resulta determinant és el lapse temporal transcorregut entre els dos negocis jurídics, que demostra que no existeix una sola transmissió, sinó un *iter* adquisitiu complex. Pel mateix motiu, està disposada a admetre també com a títol immatriculador hàbil l'aportació a la societat de guanys (ja ho havia fet abans de la nova regulació, en la Resolució de 19 d'octubre de 2010), «demostrant que s'admeten títols immatriculadors en què no s'exigeix que la finca sigui totalment aliena», sempre que resulti clar que no han estat preparats amb l'única finalitat d'aconseguir la immatriculació.

També és un títol immatriculador hàbil una escriptura de dissolució d'una «comunitat valenciana» (els propietaris del solar promouen la construcció i després dissolen la comunitat i s'adjudiquen els elements construïts) (R. de 12 de maig de 2016).

En canvi, una escriptura de liquidació d'una societat de guanys i una altra de partició d'herència atorgades el mateix dia no són hàbils per a immatricular, ja que «no són manifestació de dues successives transmissions independents, com exigeix el mecanisme de la immatriculació per doble títol translatiu, sinó més aviat alguna cosa propera a una operació única i inevitable en tota herència en la qual com a pressupòsit per a efectuar adjudicacions hereditàries de béns fins llavors comuns és requisit la prèvia liquidació de la societat de guanys amb adjudicació de béns o quotes indivises concretes al causant de l'herència» (R. de 19 de novembre de 2015, FJ 6è). Segons el meu parer, la DGC no expressa amb suficient claredat la diferència de criteri entre la liquidació de la societat de guanys i la liquidació resultant d'altres tipus de comunitat, en què, com hem vist, és més permissiva; potser el fet que motiva aquesta diferència de criteri, en el fons, és el lapse temporal transcorregut entre l'atorgament dels dos títols en els casos examinats, que la fan sospitar d'una duplicitat creada expressament per a obtenir la immatriculació.

El registrador ha de qualificar els dos títols presentats i, per tant, pot denegar la immatriculació si adverteix algun defecte en el títol previ, com s'esdevé en la Resolució de 5 de maig de 2016. En el cas d'aquesta Resolució, el títol previ era una escriptura d'aportació a la societat de guanys en què no s'expressava la causa (onerosa o gratuïta) de l'aportació.

2) La finca *no ha d'estar immatriculada* a favor d'una altra persona. Considerant que el Registre inscriu títols o drets, i no finques, l'article 205 LH diu que «són inscriptibles [...] sempre que no estiguin inscrits els mateixos drets a favor d'una altra persona, els títols públics [...]». De tota manera, en l'àmbit de la immatriculació el que importa és la finca, com acaba reconeixent tot seguit: «El registrador ha de verificar la falta d'inscripció prèvia de la finca a favor d'una persona i no ha de tenir dubtes fundats sobre la coincidència total o parcial de la finca la immatriculació de la qual es pretén amb una altra o altres que hagin estat immatriculades prèviament».

Si el registrador té dubtes fundats sobre aquest extrem, ha de denegar la inscripció. Si els té sobre la possible invasió de finques de domini públic que no estan immatriculades però que apareixen recollides en la informació territorial associada faci-

litada per les administracions públiques, ho ha de notificar a l'administració afectada; si aquesta s'oposa a la immatriculació o si no contesta i el registrador manté els dubtes, ha de denegar la immatriculació (art. 205, par. 3r, LH).

En cas de qualificació positiva per part del registrador, ha de notificar la immatriculació practicada a les persones que determina el paràgraf quart de l'article 205 LH.

3) Ha d'haver transcorregut el *termini d'un any* entre la data d'adquisició resultant del títol previ i la data d'atorgament del títol immatriculador. Aquest requisit temporal és considerat per la DGC com una de les modificacions essencials de la Llei 13/2015 en aquest àmbit (més que no pas l'exigència del títol translatiu). Així ho manifesta la Resolució de 19 de novembre de 2015, que afegeix que ara es requereix que l'adquisició prèvia s'hagi produït almenys un any abans de l'atorgament del títol immatriculador. I encara aclareix: «Cal advertir que aquest lapse temporal mínim d'un any s'ha de computar no necessàriament entre les dates dels respectius atorgaments documentals, això és, el del títol públic previ i el del títol públic translatiu posterior, sinó entre la data de la prèvia adquisició documentada en títol públic i la data d'atorgament del títol translatiu posterior» (FJ 8è).

4) Ha d'existir *identitat en la descripció* de la finca continguda entre els dos títols, segons el parer del registrador. Aquesta última precisió és important perquè indica que la identitat entre les dues finques no necessàriament ha de ser total (ja que pot haver-hi petites diferències de superfície o els propietaris de les finques contigües poden haver variat en el temps transcorregut entre els dos títols), sinó que és el registrador qui ha de decidir si la finca descrita en els dos títols és la mateixa finca, que és el que pretén el legislador. Així ho ha expressat en diverses ocasions la DGC. En la Resolució de 12 de maig de 2016 (en un cas en què entre les dues descripcions hi havia una diferència de cabuda inferior al deu per cent), reconeix que aquest judici que s'encomana al registrador li atorga un cert marge en l'apreciació de la identitat i que «la fonamentació d'una qualificació negativa de tal identitat no es pot limitar a la simple constatació que existeixi alguna diferència de superfície o d'alguna altra dada descriptiva de la finca entre els dos títols, sinó que haurà d'expressar, i de forma motivada, com en tota qualificació, que a judici del registrador no existeix la identitat exigida per la llei o que almenys té dubtes fundats sobre ella» (FJ 3r). Segueix el mateix criteri la Resolució de 21 d'abril de 2016, aquesta vegada amb variacions no només de superfície, sinó també d'ubicació i de llindes.

5) Ha d'haver-hi també *identitat entre la descripció* continguda en el títol immatriculador *i la certificació cadastral descriptiva i gràfica*, que necessàriament ha de ser aportada a aquest efecte. En aquest requisit, a diferència de l'anterior, l'article 205 no parla d'identitat segons el parer del registrador i fins i tot fa servir l'expressió «en tot cas», la qual cosa indica, segons la DGC, un nivell d'exigència més alt. La raó de ser d'aquesta diferència, segons la Resolució de 12 de maig de 2016, és que la finca que s'immatriculi ha de néixer coordinada amb el Cadastre. Si la CCDG es correspon amb la realitat, és aconsellable que la descripció que es recull en el títol immatricula-

dor sigui coincident amb el Cadastre, encara que no coincideixi plenament amb la descripció continguda en el títol previ; i si no es correspon amb la realitat, el que exigeix la resolució esmentada és «promoure i obtenir prèviament, pels procediments previstos per la legislació cadastral, la corresponent rectificació cadastral prèvia que desemboqui en una nova certificació cadastral descriptiva i gràfica que ja sí compleixi, quant a la ubicació, delimitació i superfície, el requisit d'identitat amb la descripció continguda en el títol immatriculador» (FJ 4t). Com afirmen les resolucions de 5 i 9 de maig de 2016, 1 de juliol de 2016 i 3 d'octubre de 2016, la Llei no admet en aquest cas l'aportació d'una RGGa a la cadastral i la rectificació posterior de les dades cadastrals: la rectificació d'aquestes ha de ser prèvia a la immatriculació, la qual cosa concorda amb l'article 10.3 LH, que no permet l'aportació d'una RGGa en cas d'immatriculació. La Resolució de 4 de maig de 2016 no considera fundats els dubtes del registrador basats en el fet que la descripció continguda en el títol immatriculador havia estat objecte de rectificació per a ajustar-la a la descripció cadastral.

Amb tot, segons les resolucions de 5, 9 i 12 de maig de 2016, la identitat no es requereix respecte de tots els elements descriptius, sinó només respecte de la ubicació i la *delimitació geogràfica perimetral* de la finca (evidentment, la delimitació del perímetre inclou la superfície; la Resolució de 18 d'abril de 2016 exigeix «coincidència total i absoluta» pel que fa a la superfície). No es requereix identitat en relació amb els elements físics (plantacions i edificacions) situats a l'interior de la finca (que no és obligatori declarar ni inscriure), ni que el titular registral coincideixi amb el titular cadastral, ni es requereix identitat entre els titulars cadastrals de les finques contigües i els que resultin del títol immatriculador. D'altra banda, l'esmentada Resolució de 12 de maig de 2016 aclareix que la CCDG que s'ha de tenir en compte és l'existent en el moment de la sol·licitud de la immatriculació; si l'existent en el moment de l'atorgament del títol immatriculador, i coincident amb aquest, ha variat posteriorment, no serveix. La més recent Resolució de 23 de juny de 2016 reitera el criteri que no és necessari que els títols aportats recullin les construccions que puguin figurar en la CCDG.

4.2. EFECTES DE LES INSCRIPCIONS DERIVADES DELS DOS PROCEDIMENTS IMMTRICULADORS REFERITS

L'article 207 LH disposa:

Si la immatriculació de la finca s'ha practicat d'acord amb el que estableixen els números 1r, 2n, 3r i 4t de l'article 204, l'article 205 i l'article 206, els efectes protectors atorgats per l'article 34 d'aquesta Llei no es produeixen fins que no hagin transcorregut dos anys des de la seva data. Aquesta limitació s'ha de fer constar expressament en l'acta d'inscripció i en tota forma de publicitat registral durant la vigència de la limitació esmentada.

Aquest precepte conté dues novetats importants en relació amb la redacció prèvia a la Llei 13/2015.

La primera és que, *a contrario sensu*, deixa clar que les immatriculacions practicades en un expedient de domini notarial i pel procediment declaratiu judicial tenen un tracte preferent en relació amb els altres procediments immatriculadors, ja que despleguen la seva eficàcia protectora des del moment de la pràctica de la primera inscripció, i no després de dos anys. Per tant, queden fora d'aquesta eficàcia immediata les immatriculacions per certificació administrativa i per títol públic d'adquisició, tot i que, com indica José Antonio García Vila (a qui bàsicament seguirem en aquest epígraf), en relació amb les primeres, aquesta suspensió d'efectes no està prevista en la normativa sobre la matèria (bàsicament, Llei de reforma i desenvolupament agrari, Llei d'expropiació forçosa i Llei del sòl) i és de dubtosa aplicació quan es crea una finca de reemplaçament en substitució d'una altra immatriculada.

La segona és que, mentre que la redacció anterior deia que les inscripcions d'immatriculació no produïen «efectes respecte de tercers» fins transcorreguts dos anys des de la seva data, la nova redacció diu que fins a aquest moment no es produeixen «els efectes protectors atorgats per l'article 34 d'aquesta Llei». Aquesta precisió pot portar a pensar que els efectes protectors dispensats per altres preceptes (principalment els art. 32 i 37 LH) sí que es produeixen de forma immediata, qüestió que examinarem tot seguit.

En particular, la qüestió té la seva transcendència principalment en relació amb la protecció atorgada per l'article 32 LH, que protegeix el mateix immatriculador davant d'una reclamació feta per qui no té el seu títol inscrit (principi d'inoposabilitat), mentre que l'article 34 LH es limita a protegir el tercer de bona fe que adquireix a títol oneros a qui té el seu títol inscrit (principi de fe pública registral). Es tracta, per tant, de determinar si qui immatricula la finca mitjançant un expedient de domini o una sentència dictada en un procediment declaratiu queda protegit davant la reclamació del *verus domini* que, evidentment, no té el seu títol inscrit (o davant la reclamació de titulars de drets reals, càrregues o accions amb transcendència real sobre la finca). Malgrat la nova redacció de l'article 207 LH, García Vila entén que l'immatriculant no queda protegit, ja que la conclusió contrària no seria compatible ni amb el conjunt del nostre sistema jurídic (especialment amb la Llei d'enjudiciament civil) ni amb el tenor de la modificació operada en la LH per la Llei 13/2015, que regula l'expedient de domini com un mitjà d'accés al Registre d'un domini ja existent, que no modifica; la immatriculació no sana els vicis que es puguin haver produït en l'adquisició de l'immatriculant, ni el protegeix enfront dels drets que altres puguin tenir sobre la finca. Considera rellevant respecte a aquesta qüestió que l'article 203 LH prescriu la notificació per edictes feta pel registrador després de practicada la inscripció d'immatriculació (a diferència de l'expedient de domini judicial anterior, en què la notificació es feia abans de dictar la resolució). Segons l'opinió de l'autor esmentat, la funció d'aquest edicte és avisar els possibles perjudicats, no dels perjudicis que els

pot causar la inscripció ja practicada, sinó dels que els poden causar les inscripcions futures derivades dels actes que realitzi l'immatriculador després d'haver obtingut la immatriculació, en particular la transmissió onerosa a un adquirent de bona fe que ja estaria protegit per l'article 34 LH.

Per tant, l'accés al Registre no protegeix l'immatriculador ni abans ni després dels dos anys de l'article 207 LH, sinó a qui li adquireix la finca a títol onerós i de bona fe. És evident, per tant, que en un cas de compra d'una finca no immatriculada s'ha de recomanar al comprador que faci la immatriculació el venedor i, una vegada aconsellada, s'atorgui i s'inscriui l'escriptura de venda; d'aquesta manera, el comprador queda protegit, mentre que no ho està si immatricula ell.

En relació amb l'adquirent a l'immatriculador, García Vila entén que, malgrat que la immatriculació s'hagi fet per títol públic o per certificació administrativa i que l'afecti, per tant, la suspensió temporal d'efectes de l'article 34, aquesta limitació no afecta les accions revocatòries que afectin l'immatriculador o el seu negoci jurídic d'adquisició i que no consten en el Registre, ja que s'aplicaria l'article 37 LH, l'eficàcia del qual no queda en suspens. També es podria aplicar l'article 32 LH, en cas de doble venda posterior a la immatriculació, per a protegir l'adquirent que inscriui el seu títol contra la reclamació del que no l'hagi inscrit (A, immatriculand, ven a B, que no inscriu, i posteriorment a C, que inscriu; C està protegit fins i tot en cas que, quan B reclami, no hagin transcorregut dos anys des de la data de la immatriculació).

En definitiva, entenc que l'article 207 LH no es pot interpretar *a contrario sensu* en el sentit d'entendre que el Registre de la Propietat protegeix de forma immediata qui inscriu i els seus causahavents amb l'única excepció dels efectes de l'article 34 LH, ja que no es pot estendre l'eficàcia de la inscripció més enllà de la que resulta del mateix sistema registral.

5. REPRESA DEL TRACTE SUCCESSIU INTERROMPUT

Es tracta d'un altre expedient que s'ha desjudicialitzat i, configurat com un procediment de jurisdicció voluntària, la seva instrucció i resolució han passat de l'àmbit judicial al notarial i registral, respectivament. Aquest fet ha estat objecte d'una crítica desfavorable per José Manuel García García (*La finca registral y el Catastro*, Cizur Menor, Thomson Reuters, 2015, p. 1104), ja que pot significar la cancel·lació d'assenyaments que gaudeixen de la presumpció d'exactitud i estan sota la salvaguarda dels tribunals. Tanmateix, aquesta salvaguarda no desapareix, ja que el procediment, com veurem, només pot prosperar amb el consentiment exprés de totes les persones afectades. Resulta lògic que si totes les possibles persones afectades estan d'acord, sigui innecessari acudir a la via judicial.

Regula l'expedient l'article 208 LH, que, de nou, com en el cas de l'expedient de rectificació de superfície o de llinde de l'article 201 LH, remet de manera general als

tràmits de l'article 203 LH, que indica només les especialitats pròpies del procediment que regula.

En primer lloc, l'article 208 LH defineix el concepte de *tracte successiu interromput* o, més ben dit, determina els casos en què no s'admet la utilització de l'expedient. En concret i seguint el que ja era doctrina consolidada de la DGRN, declara que «no s'entén produïda la interrupció del tracte successiu quan la persona a favor de la qual s'ha de practicar la inscripció hagi adquirit el seu dret directament al titular registral o als seus hereus. En aquest cas, la inscripció només es pot practicar mitjançant la presentació del document en què s'hagi formalitzat l'adquisició, la declaració o la constitució del dret objecte de la inscripció sol·licitada» (art. 208, regla 1a, LH). La Resolució de 15 de desembre de 2015 declara que aquesta regla dóna rang legal a la doctrina de la DGRN i afegeix el caràcter excepcional de l'expedient de l'article 208 LH, que justifica una interpretació restrictiva de la seva aplicabilitat. Aquesta excepcionalitat rau, entre altres motius, en el fet que l'expedient va contra la presumpció d'existència i pertinença del dret inscrit a favor del titular registral (art. 38 LH) i possibilita una declaració dominical contrària en un procediment en el qual no ha d'intervenir la persona afavorida pel pronunciament registral. Això ha motivat que la Llei 13/2015, en traspassar la competència dels jutges als notaris i registradors, hagi incrementat els requisits per a la seva utilització. La Resolució de 14 d'abril de 2016 justifica una comprovació minuciosa per part del registrador per a evitar que s'utilitzi l'expedient de represa del tracte successiu interromput per a eludir l'impost successori o per a burlar els drets hereditaris d'alguna de les persones cridades.

Aquesta darrera resolució inclou, a més, una interpretació d'aquesta primera regla de l'article 208 LH en el sentit que si el promotor de l'expedient ha adquirit el seu dret no a tots els hereus del titular registral, sinó a algun o alguns dels hereus, l'expedient sí que és aplicable, ja que en aquest cas no és suficient per a evitar la represa del tracte la presentació del document d'adquisició, sinó que també es requereix la del document de partició hereditària; i el promotor de l'expedient no pot aconseguir aquest document, ja que no té acció contra els hereus que no hagin estat adjudicataris ni transmissors de la finca, sinó únicament contra els hereus a qui la va adquirir.

Per la seva banda, la Resolució de 28 d'abril de 2016 no va admetre la inscripció d'un expedient tramitat judicialment en què el promotor havia adquirit la finca directament al titular registral, que era una societat dissolta i liquidada; i va expressar que la mateixa solució seria aplicable si l'expedient s'hagués iniciat després de l'entrada en vigor de la Llei 13/2015.

L'expedient, com hem dit, ha de seguir els tràmits de l'article 203 LH, amb les especialitats següents (art. 208, regles 2a a 5a, LH):

1) El requeriment inicial al notari ha d'expressar, juntament amb la descripció de la finca, l'última inscripció de domini i totes les altres inscripcions que estiguin vigents, siguin de la mena que siguin. S'hi han d'adjuntar: *a)* el títol de propietat a favor del promotor; *b)* la CCDG, que s'ha de correspondre amb la descripció literària i la

delimitació gràfica de la finca; c) la identitat dels titulars cadastrals de la finca i de les finques contigües, així com els domicilis respectius. No s'entén el requisit que exigeix que es facin constar els titulars cadastrals de les finques contigües, ja que la represa del tracte successiu no els afecta com a tals, així que probablement estem davant d'una remissió indeguda a l'article 203 LH. El requisit que la CCDG s'ha de correspondre amb la descripció literària entenc que també es pot obviar si la persona interessada manifesta que no coincideix amb la realitat física i aporta una RGGa; crec que no té sentit importar aquest requisit de l'expedient de domini per a la immatriculació, ja que la finca ja existeix registralment.

2) La persona interessada ha d'aportar els documents de què disposi que justifiquin l'adquisició dels titulars intermedis dels quals derivi la seva pròpia adquisició i qualsevol altre document que consideri oportú per a justificar la seva petició. La Resolució de 23 de maig de 2016 diu que «la identificació del títol d'adquisició del promotor i dels previs adquirents resulta imprescindible per a concedir els mitjans necessaris per tal que el notari autoritzi l'expedient de represa del tracte i el registrador qualifiqui, sobre l'existència d'una veritable interrupció del tracte i la justificació de la titularitat del promotor». Aquest argument serveix per a denegar la inscripció d'un expedient en què el promotor al·legava que l'immoble (en aquest cas, la meitat indivisa d'una finca) pertanyia al seu transmissent «per justos i legítims títols», sense especificar la naturalesa, el caràcter ni cap altra dada identificativa d'aquests (FJ 3r, par. 5è i 7è).

3) L'obertura de l'expedient s'ha de notificar («esmentar», diu la Llei) al titular registral del domini o del dret real el tracte interromput del qual es pretén reprendre o, si consta la seva mort, als seus hereus, i el promotor ha d'acreditar aquest punt i la condició o identitat d'aquests. Com hem dit, segons la Resolució de 14 d'abril de 2016, si el promotor ha adquirit el seu títol a tots els hereus del titular registral, no pot acudir a aquest expedient, mentre que sí que ho pot fer si l'ha adquirit a algun o alguns d'ells. La Resolució de 7 de gener de 2016 exigeix que la cadena de transmissions i la citació als titulars registrals i els titulars intermedis o els seus causahavents s'ha de documentar en el mateix expedient i no pot fer-se per instància privada a part (FJ 4t).

4) La citació al titular registral o als seus causahavents s'ha de fer de manera personal quan l'última inscripció de domini o del dret real tingui menys de trenta anys d'antiguitat o quan, si en té més, s'ha practicat amb posterioritat, dins del termini esmentat, qualsevol altre assentament relatiu a qualsevol títol atorgat pel titular registral o pels seus hereus. La Resolució de 23 de maig de 2016 diu que, quan la inscripció tingui més de trenta anys, la citació al titular registral ha de ser nominal, però es pot practicar per mitjà d'edictes; i la citació als seus hereus només ha de ser nominal quan consti la seva identitat en la documentació aportada (també es pot fer per mitjà d'edictes) (FJ 4t, par. 3r).

5) Si les persones citades compareixen i ho convenen unànimement, l'acta es pot inscriure «si escau». Si alguna de les persones citades no compareix o, tot i comparèixer, formula oposició en contra de la inscripció, el notari ha de donar per concloues les

actuacions i el promotor pot entaular una demanda en un judici declaratiu contra els qui no han comparegut o s'hi han oposat. Les resolucions de 14 i 28 d'abril de 2016 i 23 de maig de 2016 han matisat aquesta regla i consideren que el notari no ha de donar per concloses les actuacions si les persones citades que no compareixen són els titulars registrals o els seus hereus dels quals la inscripció de la declaració d'hereus té més de trenta anys d'antiguitat i han estat citats personalment (o en els casos també esmentats en què s'ha practicat amb anterioritat, dins del termini esmentat, algun altre assentament): «[...] una altra interpretació s'allunyaria del concepte i finalitat propis d'aquest procediment per reprendre el tracte, que és hereu de la regulació anterior a la Llei 13/2015, i dificultaria gran part dels supòsits en la pràctica, quedant estèril la previsió legal» (R. de 14 d'abril de 2016, FJ 6è, 8è par.). En canvi, en cas d'oposició, tant li fa l'antiguitat de l'última inscripció: el notari sempre dóna per tancat l'expedient.

6) Els títols contradictoris amb el del promotor de l'expedient de bona fe que no s'han inscrit en el Registre amb anterioritat, no el perjudiquen. No queda clar si «l'anterioritat» es refereix a la data de la notificació que el notari ha de fer al Registre a l'inici de l'expedient o a la data d'inscripció de l'acta. Entenc que, per aplicació de la remissió a l'article 203 LH, es pot demanar la pràctica d'una anotació preventiva en el Registre i, si es fa, és la data d'aquesta la que determina l'aplicació d'aquesta regla.

6. EXPEDIENT DE DOBLE IMMTRICULACIÓ

L'article 209 LH regula l'expedient de doble immatriculació i té per objecte l'esmena de la doble o, en general, múltiple immatriculació d'una mateixa finca o d'una part d'aquesta en folis registrals diferents. El pot iniciar el registrador d'ofici o a instància del titular registral de qualsevol dret inscrit. Si el registrador aprecia la coincidència de les finques, ha de notificar aquesta circumstància als titulars dels drets inscrits en cadascuna de les finques registrals. Quan el domini sobre la finca apareix inscrit en els diferents folis registrals a favor d'una mateixa persona, quan les finques estan lliures de càrregues o quan aquestes són exactament les mateixes i estan inscrites seguint el mateix ordre, s'ha de cancel·lar l'historial registral més recent amb el consentiment de les persones interessades. En cas contrari, el registrador les ha de convocar a fi d'aconseguir un acord que determini les titularitats que han de recaure sobre la finca i la prelació registral entre aquestes. Si alguna de les persones interessades no compareix o formula una oposició, el registrador ha de donar per conclòs l'expedient i el seu promotor pot entaular una demanda en un judici declaratiu contra les persones que no han comparegut o han formulat una oposició.

Poques resolucions fan referència a aquest expedient amb posterioritat a la Llei 13/2015. La Resolució de 21 de desembre de 2015 és més aviat didàctica i la Resolució de 26 de juliol de 2016 examina un supòsit en què el registrador va considerar que no hi havia coincidència entre les finques i, per tant, tampoc doble immatricula-

ció; la DGC es va limitar a resoldre que la fonamentació del registrador estava suficientment fundada i que les persones interessades podien acudir al procediment (judicial) corresponent.

7. EXPEDIENT D'ALLIBERAMENT DE CÀRREGUES I GRAVÀMENS

L'article 210 LH regula l'expedient d'alliberament de càrregues i gravàmens, que pot instar el titular registral de qualsevol dret que registralment aparegui gravat amb càrregues o drets que hagin quedat legalment extingits per prescripció, caducitat o no ús, mitjançant una sol·licitud on declari expressament, sota la seva responsabilitat, que ha transcorregut el termini de prescripció, caducitat o no ús previst en la llei per a l'extinció del mateix dret, així com la falta d'interrupció o suspensió del termini esmentat. El registrador ha de «citar personalment» els titulars registrals de les càrregues l'extinció de les quals se sol·licita o els seus causahavents, si són coneguts, «en la forma prevista en aquesta Llei» (notificació personal o per edictes en el BOE). Només si totes les persones interessades compareixen i consenten la cancel·lació, aquesta es pot practicar, i en cas contrari queda oberta la via judicial.

Potser més interessants que la regla general són les excepcions a aquesta, recollides en la norma vuitena de l'apartat 1 de l'article 210 LH. Es tracta de supòsits en què es pot cancel·lar el dret inscrit a instància de qualsevol persona interessada i sense necessitat de tramitació de l'expedient:

— Pel transcurs de cinc anys des del dia en què va vèncer el termini en el qual, segons el Registre, es van poder exercir (sempre que no consti una anotació preventiva de demanda o un altre assentament que indiqui que s'ha exercitat el dret, s'ha modificat el títol o s'ha formulat una reclamació judicial sobre el seu compliment) les inscripcions relatives a drets d'opció, els retractes convencionals i qualsevol altre dret o facultat de configuració jurídica.

— Pel transcurs de vint anys des de la data de l'últim assentament en què consti la reclamació de l'obligació garantida o, si no n'hi ha, quaranta anys des de l'últim assentament relatiu a la titularitat de la mateixa garantia: les inscripcions d'hipoteques, les condicions resolutòries i qualsevol altra forma de garantia amb efectes reals, quan no consti en el Registre la data en què es va produir el pagament íntegre de l'obligació garantida.

— Pel transcurs de seixanta anys des de l'extensió de l'últim assentament relatiu a censos, fòrums i altres gravàmens de naturalesa anàloga establerts per temps indefinit.

No entraré en l'examen d'aquests supòsits excepcionals de cancel·lació registral (no pas d'extinció) de drets i càrregues perquè això excedeix l'objecte d'aquest treball. Sens dubte es mereixen un examen més detingut. Dues resolucions han tractat la cancel·lació de condicions resolutòries: les de 2 de desembre de 2015 i 21 d'abril de 2016.

Pel que fa a l'expedient, només s'ha dictat una resolució, la de 18 de maig de 2016, que no és aplicable a una anotació d'embargament vigent (si estigués caducada, no hi hauria qüestió, ja que es podria cancel·lar sense necessitat de cap expedient, prenent com a base l'art. 86 LH). La DGC argumenta que l'article 210 LH requereix que la càrrega o el dret que gravi la finca hagi quedat extingit per prescripció, caducitat o no ús, però és evident que no ha caducat i que no es pot extingir per prescripció o per no ús.

RESOLUCIONS CITADES

RDGRN de 22 de setembre de 2015, BOE de 14 d'octubre de 2015.
Resolució conjunta de la DGRN i la DGC de 26 d'octubre de 2015, BOE de 30 d'octubre de 2015.
RDGC de 26 d'octubre de 2015, BOE de 30 d'octubre de 2015.
RDGRN de 29 d'octubre de 2015, BOE de 23 de novembre de 2015.
Resolució circular de la DGRN de 3 de novembre de 2015, no publicada en el BOE.
RDGRN de 17 de novembre de 2015, BOE de 9 de desembre de 2015.
RDGRN de 19 de novembre de 2015, BOE de 9 de desembre de 2015.
RDGRN de 2 de desembre de 2015, BOE de 28 de desembre de 2015.
RDGRN de 15 de desembre de 2015, BOE de 30 de desembre de 2015.
RDGRN de 16 de desembre de 2015, BOE de 30 de desembre de 2015.
RDGRN de 21 de desembre de 2015, BOE de 6 de gener de 2016.
RDGRN de 7 de gener de 2016, BOE de 4 de febrer de 2016.
RDGRN de 5 de febrer de 2016, BOE de 23 de febrer de 2016.
RDGRN de 8 de febrer de 2016, BOE de 10 de març de 2016.
RDGRN de 12 de febrer de 2016, BOE de 10 de març de 2016.
RDGRN de 6 d'abril de 2016, BOE de 27 d'abril de 2016.
RDGRN de 14 d'abril de 2016, BOE de 2 de juny de 2016.
RDGRN de 18 d'abril de 2016, BOE de 2 de juny de 2016.
RDGRN de 19 d'abril de 2016, BOE de 2 de juny de 2016.
RDGRN de 21 d'abril de 2016 (dues resolucions), BOE de 2 de juny de 2016
RDGRN de 22 d'abril de 2016, BOE de 2 de juny de 2016.
RDGRN de 28 d'abril de 2016, BOE de 6 de juny de 2016.
RDGRN de 4 de maig de 2016, BOE de 6 de juny de 2016.
RDGRN de 5 de maig de 2016, BOE de 6 de juny de 2016.
RDGRN de 9 de maig de 2016, BOE de 6 de juny de 2016.
RDGRN de 12 de maig de 2016, BOE de 6 de juny de 2016.
RDGRN de 18 de maig de 2016, BOE de 9 de juny de 2016.
RDGRN de 23 de maig de 2016 (dues resolucions), BOE de 10 de juny de 2016.

RDGRN de 8 de juny de 2016, BOE de 28 de juny de 2016.
 RDGRN de 13 de juny de 2016, BOE de 21 de juliol de 2016.
 RDGRN de 23 de juny de 2016, BOE de 27 de juliol de 2016.
 RDGRN de 24 de juny de 2016, BOE de 27 de juliol de 2016.
 RDGRN de 27 de juny de 2016, BOE de 27 de juliol de 2016.
 RDGRN de 30 de juny de 2016, BOE de 27 de juliol de 2016.
 RDGRN d'1 de juliol de 2016, BOE de 9 d'agost de 2016.
 RDGRN de 5 de juliol de 2016, BOE de 9 d'agost de 2016.
 RDGRN de 7 de juliol de 2016 (dues resolucions), BOE de 9 d'agost de 2016.
 RDGRN de 19 de juliol de 2016, BOE de 19 de setembre de 2016.
 RDGRN de 22 de juliol de 2016, BOE de 19 de setembre de 2016.
 RDGRN de 26 de juliol de 2016, BOE de 20 de setembre de 2016.
 RDGRN de 2 d'agost de 2016, no publicada en el BOE.
 RDGRN de 2 de setembre de 2016, BOE de 27 de setembre de 2016.
 RDGRN de 6 de setembre de 2016, BOE de 30 de setembre de 2016.
 RDGRN de 8 de setembre de 2016, BOE de 30 de setembre de 2016.
 RDGRN de 12 de setembre de 2016, BOE de 5 d'octubre de 2016.
 RDGRN de 21 de setembre de 2016 (dues resolucions), BOE de 14 d'octubre de 2016.
 RDGRN de 28 de setembre de 2016, BOE de 14 d'octubre de 2016.
 RDGRN de 3 d'octubre de 2016 (tres resolucions), BOE de 18 d'octubre de 2016.

BIBLIOGRAFIA CITADA

- BELDA CASANOVA, C. «Catastro y documento público en las últimas reformas». *La Notaria*, núm. 2/2015, p. 7-11.
- ESQUIROL JIMÉNEZ, V. «La actuación notarial con relación a la coordinación gráfica y a la concordancia entre Registro de la Propiedad, Catastro y realidad física». *La Notaria*, núm. 3/2015, p. 94-99.
- FANDOS PONS, P. «La Ley 13/2015, de 13 de junio, de reforma de la ley hipotecaria y del texto refundido de la Ley del catastro». *Revista Jurídica de Catalunya*, núm. 4/2015.
- *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales*. València: Tirant lo Blanch, 2016.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. *La finca registral y el Catastro*. Cizur Menor: Civitas-Thomson Reuters, 2016.
- GARCÍA VILA, J. A. «Los efectos de la inmatriculación tras la Ley 13/2015». *Notarios y registradores* [en línia]. <<http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/los-efectos-de-la-inmatriculacion-tras-la-ley-132015/>>.

- LONGO MARTÍNEZ, A. «Reforma de las leyes hipotecaria y del catastro: la representación gráfica de la finca como elemento de seguridad jurídica». *La Notaria*, núm. 3/2015, p. 26-33.
- Notarios y registradores* [en línea]. <<http://www.notariosyregistradores.com>>.
- PUYAL SANZ, P. «Los nuevos servicios de información catastral a los notarios para la ejecución de la Ley 13/2015». *El Notario del Siglo XXI*, núm. 68, p. 46-50.
- SANZ PÉREZ, C. «El artículo 199 de la Ley hipotecaria en el marco de la coordinación Catastro-Registro». *El Notario del Siglo XXI*, núm. 65 (gener-febren 2016), p. 62-66.