**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 26**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO DE ADQUISICIÓN. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO. DOBLE INMATRICULACIÓN.**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO DE ADQUISICIÓN.**

Los medios de inmatriculación están regulados por los artículos 203 a 207 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, y son los siguientes:

1. El expediente de dominio.
2. El título público de adquisición.
3. La sentencia obtenida en procedimiento declarativo.
4. Las certificaciones o documentos administrativos precisos para inmatricular las siguientes fincas:
5. Los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas.
6. Las fincas de resultado en los expedientes de transformación o equidistribución urbanística.
7. Las fincas de reemplazo en los expedientes de concentración parcelaria.
8. Las fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.

Conforme al artículo 207 de la Ley Hipotecaria, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de la Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde la fecha de la inmatriculación, salvo que ésta se haya realizado en virtud de expediente de dominio o sentencia judicial. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.

El programa exige analizar en el presente tema la inmatriculación por título público de adquisición, mientras que el resto de medios son estudiados en el tema anterior del programa.

De esta forma, dispone el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

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

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

En caso de calificación positiva, el registrador extenderá la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación en el Boletín Oficial del Estado de un edicto informando de la inmatriculación.

Este precepto está desarrollado por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, el cual permite la inmatriculación, además de en virtud de doble título público, mediante el título principal complementado por acta de notoriedad, la cual tiene por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca que se pretenda inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del notario autorizante, y se tramitará conforme a las previsiones de la legislación notarial, pudiendo autorizarse al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa.

En cualquier caso, por aplicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, deberá aportarse representación gráfica georreferenciada de la finca.

**LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.**

Cuando uno de los titulares sucesivos del dominio o derecho real sobre una finca inmatriculada no lo inscribe, queda interrumpido su historial hipotecario, y el titular actual, cuyo derecho traiga causa del no inscrito, no puede instar la inscripción a su favor por vedárselo el principio de tracto sucesivo.

En principio, la única forma posible de concordar en este punto el Registro con la realidad jurídica extrarregistral sería inscribir las transmisiones no registradas, pero este procedimiento sería caro y de dificultad proporcionalmente creciente a la antigüedad del último asiento. Por ello, la legislación hipotecaria regula los medios de reanudación de la vida registral de la finca, operando *per saltum*.

De esta forma, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria establece que el tracto sucesivo interrumpido puede reanudarse mediante el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, estudiado en el tema anterior del programa, con las especialidades previstas, cuyas normas esenciales son las siguientes:

1. Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, acompañada de los documentos exigidos para el expediente de dominio, los que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.
2. Junto a las personas previstas para el expediente de dominio, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, o se hubiera practicado en los últimos treinta años cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

1. Si los interesados lo convinieran unánimemente en acta notarial, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

En cambio, si alguno de los interesados formulase oposición, el notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

1. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes de la reanudación del tracto los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.

Finalmente, junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de Administraciones Públicas o entidades de Derecho Público vinculadas o dependientes de las mismas, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través del procedimiento y certificación necesarios para la inmatriculación de bienes públicos, regulados por los artículos 37 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003 y 206 de la Ley Hipotecaria, estudiados en el tema anterior del programa.

**DOBLE INMATRICULACIÓN.**

Existe doble o incluso múltiple inmatriculación cuando dos o más fincas registrales, inmatriculadas en folios reales diferentes e independientes, comprenden total o parcialmente la misma finca física.

Esta situación es una patología en el funcionamiento del Registro, y de ahí que el artículo 209 de la Ley Hipotecaria regule su subsanación a través de un expediente cuyas reglas esenciales son las siguientes:

1. Es competente el registrador del lugar en que radique las fincas inmatriculadas y, si la finca se extendiese a más de un Registro, el del Registro del historial registral más antiguo y, en su defecto, el del lugar donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.
2. El expediente se inicia de oficio o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los historiales registrales coincidentes.
3. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes y recabados los datos catastrales, apreciara la coincidencia total o parcial de las fincas, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos o a sus causahabientes, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales.
4. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona y los mismos estuviesen libres de cargas o fueran éstas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, se practicará en el historial registral más reciente un asiento de cierre, haciendo referencia a este hecho mediante nota al margen en el historial más antiguo.
5. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.
6. Si se alcanzase un acuerdo unánime y el registrador estimase legalmente procedentes las operaciones convenidas, se documentará el acuerdo con la firma de los interesados y se procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.
7. Si alguno de los interesados formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de los historiales registrales.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes hubiesen formulado oposición ante el Juez de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

1. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por el registrador podrán los interesados acudir a los medios previstos en la Ley Hipotecaria contra la calificación negativa, quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente.
2. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.
3. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Por último, conforme al artículo 37 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la certificación administrativa expedida por órgano competente será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración Pública cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración Pública en caso de doble inmatriculación, previo informe de la Abogacía del Estado o del servicio jurídico de la Administración correspondiente.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024