



RESOLUCION POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE CONSULTA FORMULADA SOBRE LA INTERPRETACION Y APLICACIÓN PRÁCTICA DE DETERMINADOS PRECEPTOS REDACTADOS POR EL REAL DECRETO 195/2017. (FINCAS RADICADAS ENTRE DOS O MÁS REGISTROS, AYUNTAMIENTOS O SECCIONES)

ANTECEDENTES:

Primero: Consulta formulada.

Mediante escrito fechado el 1 de junio de 2017, que tuvo entrada en este Centro Directivo el mismo día, D. Gonzalo Aguilera Anegón, como Decano Presidente del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, formula a esta Dirección General CONSULTA sobre la interpretación y aplicación práctica del nuevo artículo 2 del Reglamento Hipotecario, redactado por Real Decreto 195/2017 de 3 de marzo, así como de la disposición transitoria cuarta y disposición adicional cuarta del mismo Real Decreto.

Y a tal efecto somete a la consideración de este Centro Directivo, mediante la presente consulta, determinados criterios interpretativos aprobados por ese Colegio, para su ratificación, aclaración o modificación si fuera procedente.

Segundo: Nuevas normas de aplicación.

La exposición de motivos del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles destaca *"La disposición final primera, que supone una modificación del criterio de distribución de competencia entre registros en caso de fincas ubicadas en dos distritos hipotecarios diferentes, lo cual se justifica en el hecho de haberse apreciado problemas derivados de la calificación respectiva de cada uno de los registradores afectados, circunstancia que ha venido a exigir una solución de carácter objetivo"*.

Dicha disposición da nueva redacción al artículo 2.º del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, que queda redactado del siguiente modo:

*«1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. **Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.**»*

Y la disposición transitoria cuarta del mismo Real Decreto, titulada "Traslado

de fincas", dispone que "Con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas. Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación."

Por su parte, la disposición adicional cuarta, titulada "Descripción topográfica y planimétrica de los distritos hipotecarios", establece que "El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España formulará, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el plano de descripción topográfica y planimétrica que defina, con arreglo al sistema de referencia geodésico oficial, para la referenciación geográfica y cartográfica, los límites de los distritos hipotecarios de todos los Registros de la Propiedad, para su aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado."

Tercero: Sobre el principio de folio real único para cada finca.

La definición legal de finca, y en particular, la de finca registral, como objeto jurídico unitario y diferenciado, se contiene en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme al cual "constituye finca la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral."

El artículo 1 de la Ley Hipotecaria dispone que "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles."

Y de manera decidida implanta el principio de folio real, formulado en el artículo 243, el cual dispone que "El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación ...", y materializado a lo largo de todo el articulado de la ley hipotecaria. Así, "Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo" y "Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial" (art 8). Además, "El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador." (art 9)

Por tanto, el principio de folio real, como principio fundamental en torno al cual se organiza el Registro de la Propiedad en España, implica que a cada finca se le abre un único folio real y se le asigna un código registral único, identificador inequívoco a nivel nacional y en base al cual se producirá la interoperabilidad e interconexión de la información registral. Y que todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones o notas marginales relativas a esa única finca han de constar en su folio real.

Cuarto: Sobre el principio de competencia territorial de cada registro de la propiedad.

Junto al principio de folio real, la ley también consagra como pilar básico de la organización del servicio registral el de competencia territorial, pues conforme al ya citado artículo 1 *"las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles"*, siendo los sucesivos reales decretos de demarcación los que concretan el número, ubicación y ámbito territorial preciso al que se extiende la circunscripción de cada uno de los diversos registros de la propiedad de España, y las modificaciones que se estimen precisas efectuar en la demarcación registral en cada momento.

Quinto: Sobre las relaciones entre la delimitación de la finca registral y la del distrito registral en la regulación anterior al RD 195/2017.

En el supuesto más habitual, la delimitación perimetral de una finca registral suele estar comprendida íntegramente dentro de la delimitación perimetral o circunscripción de un solo registro de la propiedad, por lo que la aplicación de la regla de competencia territorial formulada en el artículo 1 de la ley, en el sentido de que cada finca se inscribirá en Registro en cuya circunscripción territorial radique, no presenta problemas prácticos.

Sin embargo, en los casos mucho menos numerosos, pero cada vez más frecuentes, - sobre todo tras los sucesivos decretos de demarcación que han elevado al millar aproximado el número de distritos hipotecarios-, en los que la delimitación perimetral de la finca ha quedado ubicada en dos (o más) registros colindantes, el artículo 1 de la Ley no resuelve por sí mismo la cuestión de en cuál de esos registros ha de abrirse el folio real de dicha finca, pero es claro que por seguridad jurídica el principio de unidad de finca no puede quedar subordinado al siempre coyuntural proceso de establecimiento o alteración de la demarcación registral.

El artículo 2 del Reglamento Hipotecario, en su redacción original publicada el 16 de abril de 1947, estableció que *"si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones, se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento. Se consignará también, si constare, la descripción especial de cada porción."*

Esta decisión reglamentaria suponía que el historial registral de una misma finca no estaría en un mismo y único folio real, sino en varios. Lo cual, unido al carácter

voluntario de la inscripción y a los errores o imprecisiones descriptivas, ha planteado históricamente numerosos inconvenientes, tanto jurídicos como económicos:

Desde el punto de vista jurídico, suponía que teniendo que optar entre priorizar el principio jurídico de unidad del folio real o el principio organizativo de competencia territorial, se supeditaba el primero al segundo, en lugar de a la inversa, pues en la práctica, la solución reglamentaria equivalía registralmente a fraccionar artificialmente la finca en diversas porciones para compartimentarla conforme a la demarcación registral, y a cada una de esas porciones abrirle un folio real distinto, específico, y autónomo de las demás.

Con ello se producían varios efectos colaterales adversos. Por ejemplo, se duplicaban o incluso multiplicaban los costes transaccionales que el usuario del servicio registral tenía que afrontar para presentar un mismo documento relativo a una misma finca en distintos registros de la propiedad, o para inscribir su derecho, que a pesar de proyectarse sobre una única finca, habría de verse sometido a su inscripción y publicidad a través de varios folios reales, autónomos y normalmente desvinculados y no en uno solo, lo que obligaba a que para obtener publicidad formal de una única finca hubiera que solicitar y pagar no una sino varias notas simples o certificaciones. Además, cada una de esas porciones de finca en los índices centrales aparecían completamente desvinculadas y con su propio identificador único, lo que dificultaba y mucho las labores de búsqueda y consulta a través de mecanismos centralizados de interconexión como es el FLOTI.

Además, y esto era lo más grave desde el punto de vista de la seguridad jurídica, se corría el riesgo -y la experiencia ha demostrado que esto ha ocurrido en no pocas ocasiones-, de que los historiales registrales de los distintos folios reales abiertos a las distintas partes de la finca acabaran, por diversas razones, no siendo coincidentes entre sí, produciéndose discordancias en las titularidades registrales o en el rango registral relativo de las mismas, con el consiguiente fraccionamiento fáctico del objeto del derecho, a pesar de su unicidad jurídica.

Por todo ello cabe concluir que la solución por la que se optó en 1947 en el artículo 2 del Reglamento Hipotecario no solo no resultaba la más adecuada para respetar el principio legal de que a una finca, como objeto jurídico unitario que es, debe corresponderle un único folio real, y no varios, sino que incluso contrastaba con otros preceptos del mismo reglamento hipotecario en los que sí que se respetaba plenamente el principio legal de unidad del folio real, como por ejemplo, el artículo 44 del Reglamento, que decía y sigue diciendo que los supuestos de fincas integradas por varias porciones (colindantes o no) que se enumeran en dicho artículo, siempre que pertenezca a un solo dueño o a varios pro indiviso y así lo soliciten los *interesados* "*se inscribirán bajo un sólo número, (...), considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8 de la Ley*" , y además, que tal previsión "*será aplicable aun cuando las propiedades se hallen enclavadas en diferentes Secciones, Ayuntamientos o Registros*".

Sexto: Sobre las relaciones entre la delimitación de la finca registral y la del distrito registral tras la nueva regulación introducida por el RD 195/2017.

Precisamente por los problemas de seguridad jurídica, así como por las contradicciones y disfunciones que para la calidad y buen funcionamiento del servicio público registral ha venido ocasionando la anterior regulación, el Real Decreto 195/2017 modifica la redacción del artículo 2 del Reglamento Hipotecario, para, ahora sí, respetar plenamente el principio de rango legal de que a una sola finca, como objeto jurídico unitario que es, ha de corresponderle un solo folio real y un código registral único, y mostrar que, como era de rigor, ese principio esencial del sistema registral español ha de ponderarse en el marco organizativo de competencia territorial de cada registro de la propiedad en concreto.

De este modo, respetando y reiterando la exigencia legal de que *"las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles"*, introduce la concreción reglamentaria de que *"Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca"*, previsión respaldada además por las posibilidades que en la actualidad ofrecen las nuevas técnicas cartografías al permitir la delimitación georreferenciada tanto de los distritos registrales como de las propias fincas.

Ello no implica en modo alguno modificar la circunscripción territorial de cada registro, sino fijar reglamentariamente y de forma coordinada con la Ley el criterio o punto de conexión con arreglo al cual, contrastando la ubicación y delimitación de cada finca registral con la de cada distrito hipotecario, quedará determinado en cuál de estos ha de abrirse el único folio real que procede asignar a cada finca, como objeto jurídico unitario que es.

En consecuencia, la nueva regulación reglamentaria, no solo no resulta en modo alguno contraria a la Ley, sino plenamente conforme a ella, y mucho más acertada que la anterior regulación reglamentaria que ahora se modifica, por varias razones:

1.- Respeta perfectamente el mandato legal de unidad de finca expresado o implícito en numerosos preceptos legales que contemplan que sobre una finca registral determinada tendrá competencia exclusiva un único y determinado registro y no varios registros. (Cabe citar, por ejemplo, los artículos 1, 7, 8, 9, 199, 200, 201 etc. de la Ley Hipotecaria, que siempre hablan y se refieren a la inscripción de la finca registral -en singular-, en un determinado registro también en singular-, y no a las inscripciones separadas de las distintas partes de cada finca registral que se ubiquen en distintos registros, ayuntamientos o secciones).

2.- Respeta la concepción unitaria de la finca, como objeto jurídico unitario que es, de modo que todo su historial registral esté en un solo folio real, y no en varios, y sometido a la calificación de un solo registrador, y no de varios, salvo en los supuestos establecidos o que pudieran establecerse en el futuro de registros a cargo de varios registradores y con calificación consensuada entre todos ellos.

3.- Es la más acertada desde el punto de vista material y para la seguridad jurídica, y para el buen funcionamiento del registro de la propiedad, al evitar la fragmentación y posible diversidad entre las calificaciones registrales y los historiales registrales y rangos registrales de las cargas de cada una de las porciones de una misma finca.

4.- Es también la más conveniente para el usuario del servicio registral, porque solo tiene que presentar el documento relativo a su finca en un único registro, evitando asientos duplicados o reiterativos para cada parte de finca. También permite solicitar una sola nota simple o certificación registral de toda la finca, y no varias (tantas como porciones situadas en distintos registros, ayuntamientos o secciones).

5.- Y, en definitiva, adapta el precepto reglamentario al contenido del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, que exige que cada finca aparezca identificada con un código registral único, que permita la identificación unívoca de cada finca y sobre la base del cual se ha de estructurar la interoperabilidad y la interconexión de los registros de la propiedad con el Catastro y con otros sistemas oficiales de información.

Séptimo: Sobre el régimen de transición desde el anterior al nuevo criterio reglamentario.

Es claro que las nuevas fincas que se pretendan inmatricular tras la entrada en vigor del RD 195/2017 solo podrán serlo en **aquel registro, ayuntamiento o sección, en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.**

Y, respecto de las fincas inmatriculadas con anterioridad, para ir adaptando las inscripciones preexistentes al nuevo criterio reglamentario, se dicta la disposición transitoria cuarta del RD 195/2017 relativa a los traslados que hay que efectuar para conseguir que la finca registral, como objeto jurídico unitario que es, tenga un único folio real en el único registro de la propiedad, ayuntamiento o sección competente en cada caso.

Dicha disposición transitoria ordena que "Con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas"

Incluso se prevé expresamente que "los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación".

Octavo: Sobre la técnica registral más adecuada para efectuar el traslado y unificación de los folios reales de cada parte de la finca.

El artículo 3 del Reglamento Hipotecario, al que remite expresamente la disposición cuarta del RD 195/2017, impone que *"La traslación se efectuará copiando íntegramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de su traslación, mediante las oportunas notas marginales."*

Y, para el caso de que el traslado deba efectuarse entre distintos registros de la propiedad, exige, además, *"la conformidad de ambos registradores"*, así como que se expida *"certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita"*.

Por lo tanto, cuando proceda trasladar el folio real de la menor parte de una finca para unificarlo con el folio real de la mayor parte de la finca, tanto si el traslado se efectúa entre distintos registros, como entre distintos ayuntamientos o secciones de un mismo registro, dicha unificación de folios reales por traslado habrá de hacerse precisamente en el folio real de la porción de mayor superficie, con la consiguiente descripción unificada y completa de la finca total, y copiando íntegramente en ese ya único folio real, con la debida especificación de su procedencia, todos y cada uno de los asientos del otro u otros folios reales que se están trasladando y unificando y que por ello van a ser objeto de clausura mediante las oportunas notas marginales, procediendo simultáneamente a dar de alta en la base de datos e índices del registro incompetente a los nuevos titulares de derechos.

Por otra parte, a los efectos de cumplir en la práctica el requisito reglamentario de certificar del contenido literal del folio real de la menor parte de la finca, que va a unificarse con el folio real de la mayor parte, y para copiar íntegramente en éste último todos los asientos de aquél, resulta aconsejable aprovechar las nuevas tecnologías disponibles y empleadas desde hace tiempo en los registros de la propiedad, de modo que la certificación se expida y firme electrónicamente, y la copia de su contenido en el folio real unificado se efectúe insertando en él el Código Seguro de Verificación que permita acceder al contenido íntegro del folio o folios que se trasladan y unifican, evitando así posibles errores de transcripción, todo ello en la forma que luego se expresa más detalladamente.

Lógicamente, si el folio o folios reales que hayan de ser trasladados procedieran del archivo del propio registro competente, el traslado de cargas se facilita por remisión al folio respectivo donde constaban inscritas.

Y, finalmente, debe destacarse que el artículo 3 exige notificar el traslado a todos los interesados *"a quienes pueda afectar la traslación"*, entre los cuales están, no solo los titulares de derechos inscritos o anotados, sino también el Catastro, cuando

proceda por razones de intercambio de información y coordinación de la finca sobre la base del CRU del folio real unificado.

Noveno: Sobre la georreferenciación de la delimitación perimetral de cada finca y la de cada distrito registral.

Respecto de las fincas registrales, la Ley 13/2015 reguló los requisitos, procedimientos y efectos para la inscripción registral de la ubicación y delimitación georreferenciada de cada finca, estableciendo en unos casos concretos tal georreferenciación como obligatoria, y en otros como potestativa.

Respecto de los distritos registrales, el Real Decreto 195/2017 impone, en todo caso, su georreferenciación precisa, ya que constituye la unidad administrativa básica sobre la que se estructura el principio de territorialidad, determinando la jurisdicción de cada Registro de la Propiedad.

Así, por una parte, respecto de la demarcación registral actualmente vigente, cuya última modificación es la resultante del citado Real Decreto, la disposición adicional cuarta establece imperativamente que *"El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España formulará, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el plano de descripción topográfica y planimétrica que defina, con arreglo al sistema de referencia geodésico oficial, para la referenciación geográfica y cartográfica, los límites de los distritos hipotecarios de todos los Registros de la Propiedad, para su aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado."*

Y por otra, respecto de las eventuales modificaciones futuras de la demarcación registral actualmente vigente, el último párrafo del nuevo artículo 2 del Reglamento Hipotecario exige que *"Cualquier alteración de la demarcación registral deberá ir acompañada de la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes"*.

Décimo: Sobre el ámbito de aplicación del nuevo criterio competencial del artículo 2 del Reglamento Hipotecario.

El supuesto más frecuente de finca registral es aquélla constituida por una porción delimitada *de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo*, como resulta del artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

A su vez, las fincas pueden estar o no constituidas en régimen de propiedad horizontal.

Y existen además supuestos de fincas registrales "especiales", como pueden ser las concesiones administrativas, que tiene un tratamiento también especial.

Por todo ello, en la presente resolución de consulta se estima conveniente abordar también la delimitación del ámbito de aplicación del nuevo criterio competencial del

artículo 2 con respecto a estos supuestos especiales, y los criterios de aplicación cuando proceda.

Undécimo: Sobre las dudas para la interpretación y aplicación práctica de los nuevos preceptos analizados.

Es cierto que se pueden plantear dudas a los registradores en la interpretación y aplicación práctica de los nuevos preceptos analizados, como las que se expresan en la consulta formulada, por lo que este Centro Directivo, para dar respuesta a la citada consulta, ya fin de fomentar la armonización en lo posible de la interpretación y aplicación práctica de las citadas normas en todos los registros de la propiedad de España, ha adoptado el siguiente

ACUERDO:

Este Centro Directivo acuerda resolver la consulta planteada en el sentido de que los criterios de interpretación y aplicación práctica más adecuados del nuevo artículo 2 del Reglamento Hipotecario, redactado por Real Decreto 195/2017 de 3 de marzo, así como de la disposición transitoria cuarta y disposición adicional cuarta del mismo Real Decreto, a fin de armonizar y unificar en lo posible la práctica registral por los distintos registradores de la propiedad de España, son los siguientes:

PRIMERO.- SOBRE LAS CONSECUENCIAS ESENCIALES DE LA NUEVA REGULACION.

La reforma introducida por el Real Decreto 195/2017 implica varias consecuencias esenciales:

a.- Competencia registral única:

Respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único registro de la propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno.

b.- Folio real único:

Si el único registro competente comprendiera dentro de su circunscripción más de un ayuntamiento o sección, a cada finca registral solo se le abrirá un único folio real en aquel ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de finca, medida como se acaba de expresar.

c.- Código registral único:

Consecuentemente, a una única finca solo ha de corresponder un código registral único, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y al apartado quinto de la Resolución-Circular de este Centro Directivo de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio.

d.- Descripción detallada:

No obstante todo lo anterior, en la descripción de la finca, cuando la misma se encuentre situada en dos o más términos municipales, y a los efectos, entre otros, de efectuar las notificaciones registrales al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, según la normativa pertinente en cada caso, habrá de hacerse constar qué superficie y porción concreta de la finca está ubicada en cada término municipal.

SEGUNDO.- SOBRE EL MODO DE OPERAR EN INMATRICULACIONES:

1.- Asiento de presentación.

Conforme al artículo 2.1 del Reglamento Hipotecario, si se presenta un documento en cuya virtud se solicite la inmatriculación de una finca situada en territorio de dos o más registros, solo se practicará asiento de presentación en el libro diario del registro en cuyo distrito, según el título presentado, se ubique la mayor parte de la finca, debiendo denegarse el asiento de presentación si el documento se presentara en otro registro distinto del competente, conforme al artículo 420.2 en relación con el artículo 2.1 del Reglamento Hipotecario.

2.- Medidas para prevenir la doble inmatriculación entre registros colindantes:

.- Para efectuar la previa búsqueda geográfica de posibles fincas ya inmatriculadas que pudieran coincidir en todo o en parte con la que ahora se pretende inmatricular, la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria deberá permitir a cada registrador visualizar, no solo las fincas de su distrito hipotecario, sino también, al menos, las de cualquiera de sus colindantes.

.- En todo caso, el registrador competente, al practicar el asiento de presentación, dará de alta en dicha aplicación gráfica y en el portal de alertas geográficas el recinto geográfico completo correspondiente a la finca cuya inmatriculación se solicita.

.- Seguidamente expedirá certificación firmada electrónicamente comprensiva del título presentado y la remitirá al registrador del registro sobre cuyo territorio se extienda la parte restante de esa finca, requiriéndole para que en el plazo de previsto legalmente para las certificaciones, tras consultar su archivo tanto literario como gráfico, y a la vista del correspondiente recinto en el portal de alertas geográficas registrales, expida y le remita certificación electrónica acreditativa, en su caso, de la falta de inmatriculación de esa parte restante, o expresiva de lo contrario, o de las dudas

fundadas que observe al respecto, quedando entre tanto en suspenso el plazo de calificación.

.- El registrador competente, una vez recibida la referida certificación y a la vista de su contenido y de su propio archivo, calificará si procede o no practicar la inmatriculación solicitada.

.- Cuando, en su caso, el registrador competente practique la inmatriculación de la finca, notificará al registrador no competente la inmatriculación practicada. En lo sucesivo, el registrador no competente no accederá a inmatricular ninguna porción de suelo cuya ubicación geográfica pueda ser coincidente, incluso en parte, con la porción ocupada por la finca inmatriculada en el registro competente, que constará reflejada en la aplicación informática auxiliar. Si recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porción de suelo, deberá informar al solicitante de cuál es el registro competente, con indicación del CRU de la finca de la que forma parte.

TERCERO.- SOBRE EL MODO DE OPERAR RESPECTO DE FINCAS YA INMATRICULADAS CUANDO LA FINCA RADICA EN TERRITORIO DE DOS O MÁS AYUNTAMIENTOS O SECCIONES DE UN MISMO REGISTRO:

.- Cuando se practique cualquier asiento de presentación en virtud de título otorgado por el titular registral de cualquier derecho inscrito, relativo a dicha finca, el registrador, aun cuando no se acompañe el título ya inscrito, llevará a cabo la unificación de los distintos folios reales abiertos a cada parte de finca en cada ayuntamiento o sección, que quedarán trasladados y pasarán a integrarse y quedar unificados en el folio real correspondiente al ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de la finca, y por tanto, bajo un solo código registral único.

.- También procederá la unificación de folios reales por traslado cuando lo solicite expresamente cualquier titular de derechos inscritos mediante instancia con firma autenticada.

.-Una vez efectuada dicha traslación y unificación, el registrador la notificará a los restantes titulares de derechos inscritos o anotados, así como, cuando proceda, al Catastro y ayuntamientos interesados, y extenderá las oportunas notas de cierre y clausura de los folios reales trasladados con referencia al nuevo folio real que corresponda.

.- Cuando el dominio sobre las porciones de la finca que ahora se reúnen apareciera inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona o de varias proindiviso y en la misma proporción, si los mismos estuviesen libres de cargas, o fueran exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, en el folio real unificado se expresará así, y se reseñarán abreviadamente tales titularidades y cargas.

.- Si fueren distintos los titulares del dominio no podrá accederse a la unificación de folios reales por traslado hasta que, mediante la práctica de las inscripciones que

hubieran sido omitidas y que en cada caso procedan, los distintos folios reales que han de unificarse tengan una misma titularidad de dominio, ya sea individual o colectiva.

.- Si siendo coincidentes las titularidades dominicales, fueran distintas las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden en los distintos folios reales que han de unificarse, sí se procederá a la unificación de folios reales, y en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos.

Todo ello sin perjuicio de que, sin dilatar la unificación de folios reales por traslado, se proceda cuando sea posible a unificar los historiales registrales, bien mediante la inscripción de los títulos pertinentes para ello, o bien, si lo anterior no fuera posible, por aplicación de las normas previstas para la subsanación de la doble inmatriculación en la reglas quinta, sexta y séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

CUARTO: SOBRE LA PARTICULARIDADES EN EL MODO DE OPERAR RESPECTO DE FINCAS YA INMATRICULADAS CUANDO LA FINCA RADICA EN TERRITORIO DE DOS O MÁS REGISTROS DISTINTOS:

Para efectuar el traslado y unificación de folios reales en la forma prevista en el apartado anterior, el registrador del territorio donde se ubique la parte menor de la finca, ya sea cuando se presente un título o solicitud relativo a ella, o requerido al efecto por el registrador del territorio donde se ubique la mayor parte de la finca, **dictará resolución motivada** en el plazo de en el plazo legalmente establecido para la expedición de las certificaciones, **prestando o denegando su conformidad al traslado**, que notificará al presentante, en su caso, y al registrador del territorio donde se ubique el resto de la finca.

En caso de conformidad al traslado, expedirá y remitirá al registrador del registro donde radique la mayor parte de la finca certificación registral electrónica del folio real de la menor parte, haciendo constar de forma expresa su expedición a los efectos del traslado y unificación en el registro competente.

El registrador competente, si lo considera procedente, efectuará la unificación de folios reales por traslado durante el plazo de calificación y despacho.. Una vez practicada dicha unificación, notificará tal circunstancia, además de a los interesados antes señalados, al registrador no competente, quien pondrá nota marginal expresiva del mismo y del cierre y clausura del antiguo folio real ya trasladado, reflejando tal extremo en los índices informatizados, y, en su caso, en su aplicación gráfica. Si en lo sucesivo recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porción de suelo, deberá informar al solicitante de cuál es el registro competente, con indicación del CRU de la finca de la que forma parte.

Si en el periodo comprendido entre el inicio del procedimiento de traslado y su terminación se presentara algún título en el registro donde radica la menor parte de la finca, La calificación de dicho título quedará en suspenso hasta la terminación de dicho

procedimiento de traslado. Si éste concluye efectuándose el traslado, la calificación de dicho título corresponderá al registrador competente, a quien el registrador incompetente -que denegará la práctica de ulteriores asientos de presentación respecto de esa porción de finca-, trasladará por certificación el contenido del asiento de presentación que hubiera practicado con anterioridad y el título que lo motivó. Si finalmente no se efectúa el traslado, el título será calificado por el registrador de origen.

QUINTO.- SOBRE EL MODO MATERIAL DE EXPEDIR CERTIFICACION DE CADA FOLIO REAL QUE SE TRASLADA, Y DE TRANSCRIBIR SU CONTENIDO EN EL FOLIO REAL YA UNIFICADO

En todos los casos, tanto del apartado tercero como del cuarto de esta resolución, el registrador expedirá certificación literal de todos los asientos, vigentes o no, del folio real que vaya a ser trasladado, en formato de imagen PDF, acompañada de otra certificación en extracto de la descripción y titularidades vigentes. Ambas certificaciones habrán de ser firmadas electrónicamente con su certificado reconocido de firma electrónica de registrador suministrado por el Colegio de Registradores. Además, siempre que la aplicación de gestión de los registros afectados lo permita, la indicada certificación literal se complementará con un archivo en formato XML, a fin de facilitar la integración de titulares y cargas en la base de datos del registro competente, causando simultáneamente baja, como finca ya no vigente, en los índices del registro incompetente.

Toda certificación estará dotada de un Código Seguro de Verificación que permita en todo momento comprobar su autenticidad y la integridad de su contenido accediendo al servicio de verificación que tiene habilitado el Colegio de Registradores.

En el folio real ya unificado se hará constar el código seguro de verificación de cada una de las referidas certificaciones del folio o folios reales objeto de traslado, que quedarán cancelados, y se expresará que su respectivo contenido ha de tenerse por íntegramente reproducido en el folio real ya unificado, para evitar reiteraciones innecesarias o errores de transcripción.

El registrador que lo desee podrá trasladar a papel y archivar y relacionar con el folio real el contenido de las referidas certificaciones electrónicas.

Todas las certificaciones registrales y notificaciones entre registradores se expedirán siempre con firma electrónica, y se remitirán telemáticamente como se expresa a continuación:

El Colegio de Registradores debe habilitar un sistema cerrado y seguro de interconexión telemática entre los registros de la propiedad para la remisión y recepción de las certificaciones y notificaciones a que se refiere la presente, y con capacidad técnica para cualesquiera otras respecto de las que en el futuro así se disponga por este Centro Directivo.

Hasta tanto se habilite tal sistema, las certificaciones y notificaciones registrales de un registro a otro se remitirán por correo electrónico ordinario desde y hacia la respectiva cuenta de correo del tipo "xxxxxx@registrodelapropiedad.org" actualmente asignada a cada registro de la propiedad, haciendo constar en el campo "ASUNTO" el de "COMUNICACIÓN REGISTRAL OFICIAL", y en el cuerpo del mensaje, una breve reseña de su contenido y los códigos seguros de verificación de las certificaciones o notificaciones registrales firmadas electrónicamente que sean objeto de remisión en cada caso.

SEXTO.- SOBRE LOS SUPUESTOS DUDOSOS Y EL RECURSO EN CASO DE NEGATIVA O DISCONFORMIDAD AL TRASLADO Y UNIFICACIÓN DE FOLIOS REALES:

Para que se proceda a la preceptiva unificación de folios reales por traslado no es imprescindible que se aporte la georreferenciación precisa de la finca de que se trate, ya que no se trata de la apertura de un nuevo folio real, ni que conste previamente georreferenciado cada distrito, ayuntamiento o sección, si de los datos descriptivos o de la documentación aportada por el interesado resulta evidente cuál es el registro, ayuntamiento o sección competente para la apertura del nuevo folio real único.

Solo cuando existieren dudas fundadas al respecto, debidamente expresadas por el registrador que en cada caso proceda, quedará en suspenso la traslación y unificación de folios reales, haciéndolo constar así por nota al margen de los mismos, hasta que con la oportuna georreferenciación de la finca y del distrito, ayuntamiento o sección, o por resolución de este Centro Directivo, queden resueltas tales dudas, sin que dicha nota produzca el cierre registral de los respectivos historiales, que mantendrán su autonomía hasta tanto se proceda a resolver sobre la procedencia del traslado.

Cuando el interesado solicite simultáneamente el traslado a que se refiere la disposición transitoria cuarta del RD 195/2017, y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, así como cuando el registrador competente estime que esto último es requisito necesario para acceder a efectuar la traslación, se procederá, además, en la forma prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En cualquier supuesto de negativa registral a acceder al traslado o de disconformidad entre los registradores afectados, podrá el interesado, o cualquiera de los registradores recurrir a esta Dirección General, la cual, con los informes de las personas o Entidades que estime necesarios, resolverá lo procedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para que la traslación se practique.

Cuando este Centro Directivo haya de resolver al respecto, solicitará al Colegio de Registradores que emita informe previo y formule una propuesta de resolución a este Centro Directivo, que resolverá lo procedente.

SÉPTIMO.- SOBRE LA EVENTUALIDAD DE QUE LA FINCA, TRAS HABERSE UNIFICADO SU HISTORIAL REGISTRAL EN UN ÚNICO FOLIO REAL, SEA OBJETO DE MODIFICACIONES REGISTRALES ULTERIORES.

Si tras la inmatriculación de una finca producida con posterioridad a la entrada en vigor del RD 195/2017, o tras la unificación de los diversos folios reales de porciones de fincas previamente inmatriculadas, se produjera el caso de que por ulteriores modificaciones perimetrales de la propia finca o de la demarcación registral, alguna finca resultante tuviera su mayor parte ubicada en el territorio de un registro, ayuntamiento o sección distinto de aquél en el que constara previamente abierto su folio real único, solo se procederá al traslado a dicho registro, ayuntamiento o sección competente cuando las fincas resultantes sean absolutamente independientes entre sí y no compartan elementos comunes con ninguna otra finca, ni estén integradas en ningún complejo inmobiliario.

OCTAVO: SOBRE LA APLICACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 2 A DETERMINADOS SUPUESTOS ESPECIALES.

a.- El nuevo criterio competencial del artículo 2 del Reglamento Hipotecario resulta también aplicable cuando se trate de propiedades horizontales consistentes en una edificación en las que la finca matriz esté situada en dos o más registros, ayuntamientos o secciones, de modo que todos los elementos tanto comunes como privativos han de quedar inscritos en el registro, ayuntamiento o sección donde se ubique la mayor parte del suelo de finca matriz objeto de división horizontal. Y si a la entrada en vigor del Real Decreto 195/2017 existieran situaciones registrales que no se acomoden a dicho nuevo criterio, se procederá a efectuar los traslados que procedan conforme a la nueva normativa y a la presente resolución.

.- Sin embargo, el nuevo criterio competencial del artículo 2 del Reglamento Hipotecario debe entenderse sin perjuicio de lo especialmente dispuesto para la inscripción de concesiones administrativas en el artículo 61 o para la inscripción de minas en el artículo 62, o para la inscripción de las explotaciones industriales destinadas a la producción o distribución de energía eléctrica que disfruten de la correspondiente concesión administrativa. En estos tres supuestos especiales, y solo en ellos, se seguirá empleando el sistema de practicar inscripción principal en el registro donde radique dicha concesión o el punto de arranque designado por la Administración concedente, o el punto de partida de la demarcación del perímetro de las cuadrículas mineras que las constituyan. Y de practicar inscripción de referencia en los demás registros, ayuntamientos y secciones a que se extienda la concesión o en los que existan fincas o derechos afectos a ella, o se extienda el perímetro de las cuadrículas mineras.

NOVENO.- SOBRE LAS ADAPTACIONES TECNOLÓGICAS QUE HA DE IMPLANTAR EL COLEGIO DE REGISTRADORES Y SU HOMOLOGACIÓN POR ESTE CENTRO DIRECTIVO

Sin perjuicio de que los criterios de la presente resolución sean aplicados de forma inmediata por todos los registradores, el Colegio de Registradores, en el plazo máximo de tres meses desde la presente resolución de consulta, deberá efectuar y solicitar a este Centro Directivo la homologación de las siguientes adaptaciones tecnológicas:

1.- En el geoportal de alertas gráficas registrales:

Permitir a cualquier usuario cargar una o varias representaciones gráficas catastrales, o alternativas en formato GML, y por contraste con la capa de delimitación de los distritos registrales, especificando en cada uno si su delimitación consta o no aprobada oficialmente por este Centro Directivo, obtener comprobación geométrica e indicación meramente orientativa de cuál podría ser el registro competente para la inmatriculación de la finca única o para la unificación de folios reales por traslado.

2.- En la aplicación registral gráfica homologada:

Implantar una nueva capa gráfica, que permita visualizar todos los distritos hipotecarios de España, especificando en cada uno si su delimitación consta o no aprobada oficialmente por este Centro Directivo, y que permita a cada registrador visualizar no solo las fincas de su distrito hipotecario, sino también, al menos, las de cualquiera de sus colindantes, y dar de alta en dicha aplicación y en el geoportal de alertas gráficas registrales las fincas para las que sea competente, aunque en su menor parte se ubiquen sobre el territorio de registros colindantes.

3.- En el diseño de las bases de datos registrales

Adaptar las bases de datos registrales y de los índices centralizados, como por ejemplo el índice FLOTI, para que en ellas se pueda dar de alta, cuando proceda, el dato de que una finca está situada entre dos o más términos municipales, y en su caso, entre dos o más distritos registrales, con especificación de los términos, secciones o distritos afectados y de en cuál de ellos, por ser el único competente, se haya practicado la inscripción de la totalidad de la finca.

4.- En el programa colegial de gestión registral denominado Experiencia, o programa o denominación que lo sustituya

Implantar la utilidad que permita que los Códigos seguros de verificación (CSV) que se inserten en el cuerpo de cualquier asiento registral funcionen como hipervínculos, de modo que al seleccionarlos permitan visualizar íntegramente el documento firmado e *identificado* con el referido Código seguro de verificación en un portal seguro de verificación.

Asimismo, hacer que sea posible exportar e importar, tanto dentro del mismo registro como entre registros distintos, en formato XML y con información estructurada, todos los datos y asientos existentes en dicho programa de gestión correspondientes a cualesquiera fincas registrales concretas. Dicha utilidad habrá de prever la inclusión de archivos GML para las representaciones gráficas de las fincas.

5.- En el sistema de comunicaciones entre registradores.

Implantar un sistema cerrado y seguro de interconexión telemática entre los registros de la propiedad, a que se refiere el apartado sexto de esta resolución de consulta, y que facilite la remisión de certificaciones y cualesquiera otras comunicaciones oficiales entre registradores, incluso con estructuración de contenidos en formato XML y GML para las representaciones gráficas de las fincas.

Esta resolución se dicta con independencia del expediente para la delimitación geográfica de los distritos hipotecarios conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 195/2017 que se encuentra en curso tramitándose de modo independiente.

Madrid, 7 de julio de 2017

EL DIRECTOR GENERAL,



Francisco Javier Gómez Gállico