

TEMA 38

LA FINCA COMO BASE DEL REGISTRO

- La finca como base del Registro: la especialidad
- Finca material y finca registral
- Problemas de identificación de las fincas
- Bienes excluidos de la inscripción y publicidad registral
- Procedimientos de inmatriculación y de modificación y alteración
- El exceso de cabida y la obra nueva
- La doble inmatriculación

1.- La finca como base del Registro: la especialidad

En el Registro de la Propiedad se inmatriculan fincas, se inscriben títulos y se publican derechos (LACRUZ BERDEJO).

La finca es la unidad básica de nuestro sistema registral. Cuando una finca ingresa por primera vez en el Registro de la Propiedad, se dice que se inmatricula. En este primer asiento se hace constar no sólo la descripción física y geográfica necesaria para la identificación de la finca, sino también quién es su propietario.

Inmatriculada la finca, a continuación se toma razón de los actos o negocios jurídicos, es decir, de los títulos en sentido material, en cuya virtud se produce una mutación jurídica inmobiliaria. La inscripción de los títulos materiales se realiza mediante la presentación en el Registro de los correspondientes títulos formales en que aquellos quedan recogidos.

Inscritos los títulos materiales relativos a una finca previamente inmatriculada, el Registro publica, frente a todos los posibles interesados en conocer la situación jurídica de la finca, los derechos de dominio y demás de naturaleza real existentes sobre la misma, en virtud de la inscripción de aquellos títulos.

Nuestro sistema inmobiliario registral adopta el criterio de llevar el Registro por fincas, con lo que la finca es el eje en torno al cual gira aquella institución. Cada finca se inscribe en el Registro en folio aparte, dándole el Registrador el número de hojas que estime conveniente, y con un número especial y correlativo de la finca últimamente inmatriculada.

Es el sistema llamado del **folio real**.

En ese folio y bajo ese número, es decir, en la parte del libro de inscripciones reservada como folio a la finca, se encuentra el historial jurídico de la finca inmatriculada, de modo que en él se agrupan todos los actos y negocios jurídicos que hacen relación al inmueble y determinan su situación jurídica; razón por la que a los terceros les baste con examinar el folio de la finca inmatriculada para quedar protegidos frente a las limitaciones o causas de resolución que no figuren en dicho folio o que, indebidamente, consten en el folio de otra finca.

El sistema de llevar el registro por fincas se establece en el art. 243 LH, según el cual 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, sin dejar claros entre los asientos

El párrafo 1º del art. 7 LH preceptúa que la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio, y el art. 8 LH señala que cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.

Por último, el art. 378 RH añade que los Registradores, tomando en consideración el movimiento que tuviere la propiedad en sus partidos respectivos, destinarán a cada finca el número de hojas que consideren necesarias.

El hecho de llevar el registro por fincas no sólo favorece la mecánica de la oficina registral, la función calificadora del Registrador y la publicidad formal del Registro, sino que además produce efectos sustantivos, pues, según el párrafo 1º del art. 13 LH, los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.

La especialidad

Sabemos ya que el Registro de la Propiedad nace como un instrumento técnico para lograr la publicidad, frente a todos, de la situación jurídica de las fincas y, de este modo, asegurar el tráfico jurídico inmobiliario y fomentar el crédito territorial.

Con este fin, nuestra legislación hipotecaria adopta el principio de especialidad o determinación, el cual responde a la necesidad de concretar o individualizar los elementos de la relación registral: los sujetos, la finca, el derecho...

Las tres manifestaciones más importantes del principio de especialidad son las siguientes:

- **Determinación de la finca.** La finca constituye la base de nuestro sistema registral y el objeto de los derechos reales inscribibles; de ahí la necesidad de su descripción con los datos necesarios para su perfecta individualización y delimitación.
- **Determinación del derecho.** También es imprescindible determinar los datos necesarios para precisar la existencia y alcance de los derechos reales constituidos sobre la finca, como son los relativos a su naturaleza, extensión y condiciones, así como su valor, si constare en el título.
- **Determinación de los sujetos.** Igualmente es preciso determinar con exactitud quién es el propietario de la finca y quienes son los titulares de los derechos reales limitados existentes sobre la misma. Si son varios los titulares de un mismo derecho, en la inscripción se precisará la porción ideal de cada uno con datos matemáticos, que permitan conocerla indudablemente.

2.- Finca material y finca registral.

La finca se configura como el elemento básico de nuestro sistema inmobiliario registral. Pero, a pesar de ello, ni la Ley Hipotecaria ni el Código civil formulan un concepto de la misma.

Ha sido la doctrina quien ha elaborado el concepto de finca, y suele ser definida como un trozo de la superficie terrestre, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y que es objeto de derecho de propiedad (FINCA MATERIAL).

De los preceptos de la Ley Hipotecaria se puede deducir, sin embargo, un concepto de finca más amplio, en el que cabe incluir no sólo la finca en sentido material, sino también todas aquellas entidades inmobiliarias que tienen acceso al Registro (FINCA REGISTRAL). En definitiva, la cualidad de finca registral viene determinada por una circunstancia meramente formal: **es finca toda entidad inmobiliaria que abre folio en el Registro.**

Resultan evidentes, por tanto, las dificultades existentes a la hora de dar un concepto orgánico de finca registral. Quizás lo más aconsejable sea adoptar un criterio descriptivo y, conforme al mismo, señalar los distintos supuestos a los que la legislación hipotecaria atribuye la consideración de finca registral, por ser susceptibles de abrir folio en el Registro.

3.- Problemas de identificación de las fincas

4.- Bienes excluidos de la inscripción y publicidad registral

Existen derechos y situaciones jurídicas que, a pesar de reunir los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, no necesitan de la publicidad registral para producir plenos efectos, pues por gozar de una publicidad que emana de la ley o por su carácter ostensible y patente, pueden ser conocidos por todos y gozan de eficacia *erga omnes*.

Se hallan en este caso:

- Las servidumbres aparentes
- Las limitaciones legales del dominio (art. 26. 1ª LH), entre estas han de incluirse las limitaciones derivadas de los Planes de ordenación urbana
- Las prohibiciones de disponer o enajenar establecidas por la ley (art. 26. 1ª LH)
- Los retractos legales (art. 37. 3 LH)

El art. 5 RH exceptuaba de la inscripción los bienes de dominio público a que se refiere el art. 339 Cc y los bienes municipales y provinciales de dominio y uso público conforme a la legislación especial, así como los templos destinados al culto católico.

Pero en la nueva redacción del precepto reglamentario, dada por el RD 1867/1998, de 4 de septiembre, se ha suprimido por inconstitucional la prohibición de inscripción de los templos destinados al culto católico y se admite, siguiendo las legislaciones especiales sobre patrimonio del Estado y de las entidades locales, la posibilidad de inscripción de los bienes inmuebles de dominio público conforme a su legislación especial.

Respecto a la posesión, el art. 5 LH dice que los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles. El legislador parte de la distinción entre el *ius possidendi* y el *ius possessionis*; éste, en cuanto mero hecho de poseer no puede ser objeto de inscripción; por el contrario, aquél, en cuanto derecho a poseer, debe ser protegido por el Registro y accede a él con el derecho real del que se deriva (arts. 35 y 38. 1 LH).

5.- Procedimientos de inmatriculación y de modificación y alteración

La inmatriculación de fincas: el concepto

El art. 199 LH habla de inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna y el art. 207 de las inscripciones de inmatriculación

Por consiguiente, para nuestra legislación hipotecaria la inmatriculación es el acto por virtud del cual una finca ingresa en el Registro de la Propiedad. Mediante la inmatriculación se obtiene el punto de arranque del historial jurídico de la finca en el Registro.

ROCA SASTRE establece que la inmatriculación es el ingreso de una finca en la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios peculiares y surte efectos específicos.

En el desglose de dicha definición, hay que destacar los siguientes puntos:

- Es el ingreso de una finca en la vida registral. Con la inmatriculación la finca nace a la vida registral.
- Se realiza en virtud de una primera inscripción de dominio. Ha de tratarse de una primera inscripción de finca no inscrita con anterioridad, y ha de ser inscripción de dominio, no de un derecho real limitado.
- Abre folio de registro en hoja particular. El Registrador da a la finca el número que le corresponda en el orden correlativo con las demás fincas y le destina el número de hojas que estime conveniente.
- Es obtenida por medios particulares (art. 199 LH).

Medios inmatriculadores

Los medios de inmatriculación, es decir, los procedimientos a través de los cuales se consigue el ingreso de las fincas, por primera vez, en la vida registral vienen establecidos en el art. 199 LH.

Conforme a este artículo, la inmatriculación de fincas que no están inscritas a favor de persona alguna se practicará:

- Mediante expediente de dominio.
- Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante.
- Mediante el certificado a que se refiere el art. 206, sólo en los casos que en el mismo se indican.
- ***El expediente de dominio***

El expediente de dominio es un procedimiento de jurisdicción voluntaria, cuyo objeto es proveer al propietario de una finca de un título supletorio a los efectos de inmatricular una finca en el Registro, reanudar el tracto sucesivo interrumpido o registrar el exceso de cabida de una finca ya inscrita.

Está regulado en los arts. 201 y 202 LH.

Este acto de jurisdicción voluntaria presenta la particularidad de que, si se formula oposición, no se archiva el expediente para que las partes puedan acudir al proceso declarativo, sino que continúa el mismo expediente y se convierte en contencioso.

Persigue proporcionar un tipo de titulación supletoria al propietario de la finca, que carece de la titulación adecuada, para lograr la inmatriculación de la misma. Ahora bien, el objeto del expediente no es la existencia del derecho, sino la de su adquisición; por consiguiente, no se persigue acreditar que el promotor del expediente es propietario de la finca, sino simplemente que adquirió su propiedad. Por ello, la resolución del juez no contiene declaraciones de derecho de ninguna clase y no atribuye ni niega el derecho dominical. Lo que el expediente de dominio trata de justificar es la existencia de un acto o causa idónea para adquirirlo.

El expediente se inicia por medio de un escrito presentado ante el Juez de Primera Instancia. Al escrito se acompañan los documentos acreditativos del derecho del solicitante, la certificación del Catastro y la del Registro de la Propiedad, acreditativa de la falta de inscripción de la finca.

Admitido a trámite el expediente, se da traslado del escrito al Ministerio Fiscal, se cita a todos los posibles interesados y se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos, a fin de que puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga.

El actor y los interesados que hayan comparecido pueden proponer prueba, que se practicará en el plazo de 10 días. Durante otro plazo igual de alegaciones se oirá al Ministerio Fiscal, al actor, y a los que hubieran comparecido en el expediente.

Finalmente el Juez dicta resolución por medio de auto, que será apelable en ambos efectos.

El auto estimatorio será título suficiente para la inmatriculación de la finca.

- ***El título público de adquisición***

La inmatriculación de fincas en virtud de título público de su adquisición se encuentra regulada en el art. 205 LH, desarrollado por el art. 298 RH

En la actualidad, conforme a las anteriores normas, los posibles títulos públicos de adquisición con virtualidad inmatriculadora son dos:

- El título público de adquisición siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inmatricular mediante documento fehaciente.

Es necesaria, por tanto, la concurrencia de dos documentos:

- uno, el título público en que conste la adquisición de la finca por el inmatriculante
- otro, el documento de fecha fehaciente, sea público o privado, acreditativo de quien transmitió al inmatriculante había adquirido el derecho sobre la finca con anterioridad a la fecha del título público
- En defecto del anterior documento fehaciente, el título público de adquisición, cuando se complemente con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

El acta de notoriedad complementaria tiene por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca que se pretende inmatricular es tenido como dueño de ella a juicio del notario autorizante.

En ambos casos, el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas.

Las inscripciones de inmatriculación practicadas conforme a uno u otro medio se notificarán a todos los que puedan estar interesados en ellas por medio de edictos, que autorizará el Registrador, y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca.

Las inmatriculaciones así practicadas no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha (art. 207 LH).

- ***Las certificaciones de dominio***

Entre los medios de inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, el art. 199 incluye el certificado a que se refiere el art. 206, sólo en los casos que en el mismo se indican

Nos hallamos ante un medio privilegiado de inmatriculación de fincas pertenecientes a determinadas personas jurídicas, de carácter excepcional, y, por consiguiente, ante la necesidad de que la interpretación de las normas que lo regulan se produzca de una forma restrictiva.

Para la práctica de este tipo de inmatriculación han de concurrir los siguientes requisitos:

- La finca, cuya inmatriculación se solicita, ha de pertenecer al Estado, a la Provincia, al Municipio, a las CCAA, a las Corporaciones de Derecho público o servicios organizados que formen parte de la estructura política de aquel, y a la Iglesia Católica.
- Las entidades y corporaciones de que se trata han de carecer de título inscribible de dominio; en otro caso,

habrán de servirse de los demás medios de inmatriculación.

- Es necesario que la finca no se halle inmatriculada y que en la certificación se exprese el título de adquisición o el modo en que fue adquirida.
- La certificación ha de ser expedida por funcionario competente, con las circunstancias que preceptúa el art. 303 RH.

El asiento de inmatriculación, practicado en virtud de estas certificaciones de dominio, está también sujeto a la suspensión de efectos establecida en el art. 207 LH.

Modificaciones en la finca

La finca puede experimentar modificaciones jurídicas o en su titularidad, y físicas o en su objetividad. Estas últimas pueden ser de los siguientes tipos:

• **Agrupación**

La agrupación es la operación por la que dos o más fincas inscritas, cada una en su folio, se reúnen para formar en adelante una sola.

Las fincas agrupadas suelen ser colindantes, aunque pueden no serlo, si se da entre ellas alguno de los nexos económicos de unidad orgánica o interdependencia a que se refiere el art. 44 RH.

Ha de tratarse de fincas pertenecientes a un solo dueño o a varios pro indiviso, pero cabe también la agrupación de fincas pertenecientes a distintos propietarios, siempre que se determine, de acuerdo con lo que resulte del título, la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación.

La finca total resultante se inscribirá en folio distinto y bajo número diferente, haciéndose constar en la inscripción la procedencia de las fincas agrupadas.

Correlativamente, las fincas que se agrupan quedan extinguidas y sus hojas registrales cerradas; pero los derechos reales que gravaren las fincas reunidas continúan gravándolas y no se extienden a la finca nueva, es decir, para los titulares de estos derechos reales, es como si la finca sobre la que recaen tales derechos no se hubiese agrupado.

• **Agregación**

La agregación consiste en la incorporación a una finca inscrita de otra, cuya hoja registral se cierra, o de una parcela que se segrega de otra finca, también inscrita.

Lo esencial de esta operación es que la porción segregada o la finca que se una no midan más de la quinta parte de la extensión de la finca a que se incorporen. Si exceden de esa medida, deberá formarse finca nueva, como si se tratase de una operación ordinaria.

La inscripción correspondiente se practicará en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidas, con las cargas que las afecten. Se harán, además, las oportunas notas marginales de referencia en las inscripciones de las respectivas fincas.

• **Segregación**

Es la separación de parte de una finca inmatriculada para formar una nueva. Se trata de una operación registral

indispensable siempre que se enajene o grave sólo parte de una finca inscrita.

Por la segregación no se extingue la finca matriz, cuyo resto sigue inscrito. Al margen de su inscripción de propiedad se hará constar la segregación efectuada, así como la descripción de la porción restante de dicha finca matriz.

La parte segregada origina el nacimiento de una nueva finca, a la que se abre folio propio. En la inscripción de la nueva finca se expresará su procedencia y los gravámenes vigentes de la finca matriz, que la seguirán afectando como si la segregación no se hubiera producido.

• División

Es aquella operación en cuya virtud la totalidad de una finca, al dividirse, desaparece y da lugar al nacimiento de dos o más fincas nuevas, que son las resultantes de la división.

A consecuencia de la división, la finca matriz se extingue; al margen de su inscripción de propiedad se hace constar la división efectuada y su hoja registral queda cerrada.

Cada una de las porciones resultantes de la división se inscribirán como fincas nuevas y bajo número diferente. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieran antes de la división, los cuales no resultarán afectados por esta operación.

6.- El exceso de cabida y la obra nueva

El exceso de cabida

El supuesto de rectificar en más la medida superficial de una finca, en la legislación hipotecaria recibe la denominación de exceso de cabida, y puede provocar consecuencias perjudiciales para los titulares de las fincas colindantes, como puede ser, por ejemplo, el intento de alterar los linderos de la finca con el fin de preparar la invasión de otra vecina.

Por esta razón, el ingreso en el Registro de los excesos de cabida sólo puede producirse a través de los procedimientos previstos por la Ley.

Con carácter general, el art. 200 LH admite la posibilidad de hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas, mediante el expediente de dominio, el acta de notoriedad y el título público de adquisición a que se refiere el art. 205 LH.

El art. 298. 3 RH (modificado por RD 1867/1998, de 4 de septiembre) desarrolla el art. 200 LH, y reconoce como procedimientos para inmatricular los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, siempre que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, los siguientes:

- El título público de adquisición, siempre que se acredite la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante por los mismos medios que los de inmatriculación por título público, es exprese la referencia catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.
- Mediante título traslativo o no traslativo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados con certificación catastral o, cuando fueran inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida.
- En virtud de expediente de dominio, conforme a lo previsto en la LH y en el RH.

- A través del acta de presencia y notoriedad regulada en el art. 53. 10 de la Ley de 30 de diciembre de 1996.
- También podrán inscribirse en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

Obra nueva

Por causas sobrevenidas a la inscripción de una finca en el Registro, puede producirse una discordancia entre los datos de hecho que constan en el folio y en la realidad. Así ocurre siempre que los datos físicos identificadores de una finca experimentan alteraciones.

Ej: en un solar, que en el Registro figura como tal, se construye un edificio.

La legislación hipotecaria, al regular la obra nueva (arts. 208 LH y 308 RH), se refiere a nuevas plantaciones, si la finca es rústica, o a construcción de edificios o mejoras de fincas urbanas.

La expresión legal es deficiente, pues la obra nueva responde a un criterio más amplio, que abarca cualquier obra que transforme las circunstancias físicas de una finca inscrita (obras de riego, desagüe, saneamiento, desmonte y puesta en cultivo de un terreno, muros de contención de tierras, etc.)

La obra nueva puede hacerse constar en el Registro a través de estas tres posibles formas (art. 308 RH):

- Mediante su descripción en los títulos referentes al inmueble por los que se declare, reconozca, transfiera, modifique o grave el dominio y demás derechos reales (ej: venta, hipoteca, partición de herencia), con lo cual, a la vez, en el mismo asiento se inscribe un cambio jurídico y se rectifica la descripción de la finca.
- Mediante una escritura pública dirigida exclusivamente a hacer constar la obra realizada.
- Mediante escritura pública descriptiva de la obra nueva, en la que el contratista manifieste que ha sido reintegrado del importe de la misma o a la que se acompañe certificado del Arquitecto director de la obra o del Arquitecto municipal, acreditativo de que la construcción está comenzada o concluida.

A estos efectos, es de trascendental importancia el art. 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

7.- La doble inmatriculación

Existe doble inmatriculación cuando una misma finca está inmatriculada en dos folios diferentes e independientes el uno del otro.

También se produce este fenómeno cuando dos fincas coinciden parcialmente o una de ellas se encuentra completamente incluida en otra mayor.

La relativa frecuencia con que se produce la doble inmatriculación se achaca a que ante la falta de un buen Catastro, el acceso de las fincas al Registro se basa en simples declaraciones de los interesados hechas en documentos auténticos.

Este grave defecto de nuestro sistema se ha tratado de subsanar con la reforma introducida en el art. 298 RH por el RD de 4 de septiembre de 1998, que reduce a dos los títulos públicos de adquisición con virtualidad inmatriculadora, los cuales, además, han de expresar la referencia catastral de la finca que se trate de inmatricular y añadir a los mismos certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas.

El problema de la doble inmatriculación lo aborda el art. 313 RH, modificado por el RD de 4 de septiembre de 1998, y a tal fin distingue los siguientes supuestos:

- ***Doble inmatriculación a favor del mismo titular***

A solicitud del titular de la finca doblemente inmatriculada, se procederá al traslado por el Registrador, al folio registral más antiguo, de las inscripciones o asientos posteriores practicados en el folio más moderno, extendiendo al final de éste un asiento de cierre del mismo. Si hubiese titulares de asientos posteriores afectados por el traslado, será preciso el consentimiento de estos, expresado en escritura pública.

- ***Doble inmatriculación a favor de titulares distintos***

1º. Si existiese acuerdo entre ellos, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido (Ej: si se trata de dos fincas distintas que tienen una parte común).

2º. Si no existe acuerdo entre los propietarios según el Registro o incluso antes de que éstos manifiesten su voluntad al respecto, el titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar.

En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre la declaración de mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

El plazo de caducidad de la nota marginal será de un año desde su fecha, salvo que antes se anote la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo.

El nuevo art. 313 RH, al igual que en su redacción anterior, sigue sin determinar el criterio base que ha de presidir la decisión del Juez a los efectos de precisar la prevalencia de una u otra de las inmatriculaciones. Ello ha hecho surgir la duda en orden a qué normas son las que resuelven a quién de los titulares inscritos corresponde el dominio.

Resulta evidente, sin embargo, que si se trata de adquirentes posteriores a la nota marginal cuya extensión proclama el art. 313 RH, ninguno de ellos podrá invocar la consideración de tercero protegido, por lo que el problema, excluidas las normas del Derecho registral, debe resolverse conforme a las normas generales de Derecho civil.

Por el contrario, si antes de practicarse la segunda inmatriculación, el titular registral ha transmitido la finca a un tercero protegido por la fe pública registral, aun cuando aquel no fuera dueño de la finca, éste se convierte en verdadero propietario, y su titularidad será preferente frente al verdadero propietario que inmatricula después y frente a los adquirentes de éste, pues en el Registro consta, aunque sea en otro asiento, que la finca está inscrita a favor de persona distinta de su transmitente.

Por último, practicada la segunda inmatriculación, ningún adquirente según uno de los folios puede oponer contra los inscritos en el otro su condición de tercero protegido por la fe pública registral. El problema planteado ha de resolverse, también en este caso, de acuerdo con las normas de Derecho civil puro.