



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

EL NUEVO EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS DEL ARTÍCULO 203 DE LA LEY HIPOTECARIA

Presentado por:

Julia Pérez Pérez

Tutelado por:

Vicente Guilarte Gutiérrez

Valladolid, 8 de julio de 2019

RESUMEN DEL TRABAJO

El objetivo de este trabajo es analizar la reforma que ha sufrido la tradicional legislación hipotecaria en el año 2015 por las leyes 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria y, especialmente, por la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Estudiaremos en profundidad la modificación experimentada en el actual artículo 203 de la Ley Hipotecaria (anterior artículo 201) que trata el expediente de dominio, un procedimiento cuya finalidad es otorgar al propietario de una finca un título que acredite la adquisición del dominio de la misma.

La acreditación otorgada por el expediente de dominio puede ser utilizada para diferentes fines como: ser la base para inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad, reanudar el tracto registral interrumpido o hacer rectificaciones en la descripción y representación de las fincas.

Nos centraremos en el expediente de dominio como sistema de inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad, ya que así es como se contempla por el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, haremos una valoración de la utilidad y de las ventajas e inconvenientes ha traído consigo la modificación de dicho procedimiento.

PALABRAS CLAVE: expediente de dominio, legislación hipotecaria, reforma.

ABSTRACT

The objective of my study is to analyse the reform suffered in the mortgage law in 2005, because of the following laws: “Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria” and, specially by “Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario”.

We will study in detail the changes in the article 203 (article 201 before the reform). This article is about the “domain file” a special procedure which aim is to give to owners a certificate for demonstrate the property.

This certificate can be used for several uses like the inscription of property at the Property Register, the resumption of an interrupted chain of succession and for registrate or make corrections in the description of a property.

The main use of the domain file is the inscription of property at the Property Register and is in that way how the article 203 contemplate it.

Finally, we will do an exam about the advantages and disadvantages of this reform in the mortgage law.

KEY WORDS: domain file, mortgage law, reform.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	6
2. LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA.....	7
3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO	8
4. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO	9
5. LAS REFORMAS DE 2015. LEY 13/2015 DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO.....	11
6. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO ANTES DE LA LEY 13/2015. ART. 201.....	23
7. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO DESPUÉS DE LA LEY 13/2015. ART. 203	25
7.1 FASE I – ACREDITACIÓN INICIAL DEL TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	26
7.2 FASE II – VERIFICACIÓN PREVIA DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL	31
7.3 FASE III – PUBLICIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN... ..	34
7.4 FASE IV – FINALIZACIÓN Y CIERRE DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL ..	36
7.5 INSCRIPCIÓN DE FINCAS AJENAS NO INSCRITAS	38
8. INFLUENCIA DEL ARTÍCULO 203 DE LA LEY HIPOTECARIA	40
9. ¿ES EL EXPEDIENTE DE DOMINIO UN SISTEMA DE TITULACIÓN SUPLETORIA?.....	41
10. LA FISCALIDAD EN EL NUEVO EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS	43
11. CONCLUSIONES	45

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	49
LEGISLACIÓN.....	49
WEBGRAFÍA.....	50
RESOLUCIONES CONSULTADAS.....	51

1. INTRODUCCIÓN

El tema que voy a tratar en el siguiente trabajo es: ***“El nuevo expediente de dominio para la inmatriculación de fincas del artículo 203 de la Ley Hipotecaria”***.

Comenzaremos con una breve explicación de la historia y evolución de la legislación hipotecaria hasta la actualidad y de algunos conceptos (el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario) que hemos creído necesario comprender antes de abordar el tema principal de nuestro trabajo.

Más adelante, explicaremos qué es y para qué sirve el expediente de dominio y cómo han afectado a dicho procedimiento las leyes 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria y, más en profundidad, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y vigente desde el 1 de noviembre de 2015 (en adelante, Ley 13/2015).

Posteriormente, trataremos las diferencias existentes entre el artículo 201 que regulaba el expediente de dominio antes de la Reforma de la Ley 13/2015 y el actual artículo 203 de la Ley Hipotecaria, redactado por el artículo 1.9 de la Ley 13/2015. Para comprender mejor dicho artículo e intentar simplificar el procedimiento, dividiremos su explicación en cuatro fases diferenciadas.

También analizaremos la importancia del artículo 203 de la Ley Hipotecaria en el resto de procedimientos afectados por la Reforma de la Ley 13/2015, la cuestión de si el expediente de dominio es, o no, un sistema de titulación supletoria y la fiscalidad a la que se encuentra sujeto.

Para una mayor comprensión del tema tratado, a lo largo del trabajo estudiaremos diferentes Sentencias judiciales y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que ejemplifiquen los aspectos más problemáticos del expediente de dominio.

Finalmente, concluiremos con una valoración de la utilidad del expediente de dominio, así como de las ventajas e inconvenientes de su nueva regulación tras la Reforma de la Ley 13/2015.

2. LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

Como nuestro tema a tratar se encuentra regulado en la legislación hipotecaria española, vamos a hacer una breve introducción de su creación y posterior evolución.

A principios del siglo XIX surge en España la necesidad de crear un registro de la propiedad y de reformar del sistema hipotecario. En un primer momento, se intentó sin éxito una regulación unitaria con el código civil. Dado el fracaso de la misma, el Gobierno presentó un proyecto articulado que fue aprobado y derivó en la **Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861** que instaura el régimen inmobiliario registral.¹

Hasta la actual ley hipotecaria, la Ley de 1861 ha sufrido numerosas reformas, destacando: la **Reforma de 1869** que buscaba facilitar la implantación del sistema de la Ley Hipotecaria, así como de la inscripción, la **Reforma de 1909** cuya finalidad era la coordinación de la Ley Hipotecaria con el Código Civil publicado en 1889 y, la más significativa, la **Reforma de 1944 a 1946**, la cual presenta grandes cambios en cuanto a derecho hipotecario se refiere y en cuya Disposición adicional segunda autoriza al Gobierno, en el plazo máximo de un año, a hacer una nueva redacción de la Ley Hipotecaria.²

¹Temas 2, 3 y 4. Oposiciones a notario y registrador.
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas-hipotecario-registros-programa-anterior/>

² Exposición de motivos del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Consecuencia de esto, ha sido el nacimiento de la ley actualmente vigente: **Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946**. Por último, señalar que para el desarrollo de la misma, fue necesaria la creación del vigente **Reglamento Hipotecario**, dictado el **14 de febrero de 1947**³.

3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO

Antes de entrar de lleno en el tema que nos concierne, hemos creído conveniente aclarar brevemente una serie de conceptos que son tratados por la legislación hipotecaria y que veremos a lo largo de nuestro trabajo.

El **Registro de la Propiedad** es una institución pública, que *“tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”*⁴.

El **Catastro Inmobiliario** es un *“registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales”*.⁵ Más ampliamente podría ser definido como un inventario en el que se registran las fincas existentes en un país.

Ambas instituciones tratan la realidad inmobiliaria y es necesario que se coordinen para identificar correctamente los inmuebles. Esta necesidad de coordinación fue establecida por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, cuya entrada en vigor se produjo el 1 de enero de 1997. Sin embargo, hoy en día, no existe un mecanismo que asegure un adecuado intercambio de información entre los mismos ni que permita la resolución de las discrepancias.

³ Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

⁴ Artículo 1 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción de la Ley Hipotecaria.

⁵ Artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

En consecuencia, una de las finalidades de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria es conseguir la coordinación Catastro – Registro a partir de un correcto intercambio de datos entre ambas instituciones.

Por lo que podemos afirmar que la reforma regula las relaciones entre Catastro y Registro y los procedimientos afectados por las mismas (artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria).⁶

4. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO

A continuación, vamos a analizar qué es y para qué sirve el expediente de dominio, tema central de nuestro trabajo.

En la legislación de 1861 no existía, como actualmente, un título para demostrar la propiedad, por lo que la forma de justificarla era a través del “*expediente de información posesoria testifical*”, un medio supletorio e indirecto para acreditar el dominio que sólo podía presentar el propietario y que se basaba en la declaración de testigos.⁷

Más adelante, el legislador apreció la necesidad de tener un sistema que justificara que se había realizado un acto adecuado para la adquisición del dominio. Por lo que al crearse el expediente de dominio se otorgaba un cauce que justificaba la adquisición a los titulares de un derecho que no tuvieran un documento que acreditara su adquisición, o bien, tuvieran un documento con defectos que impidieran su inscripción. Una vez justificada dicha adquisición se podía inscribir el derecho.⁸

⁶ Preámbulo de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario.

⁷ Tema 39. Derecho Hipotecario. Oposiciones a notario y registrador.
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-39-hipotecario-registros/>

⁸ SÁNCHEZ JORDÁN M^a Elena, ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters Aranzadi, 2018. (Pp. 199)

En conclusión, el expediente de dominio es un procedimiento cuya finalidad es otorgar al propietario de una finca un título que acredite la adquisición del dominio de la misma.

De forma general, dicha acreditación puede tener distintos **usos** como⁹:

- Ser la **base para inmatricular la finca** cuando la misma no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad.

Podríamos afirmar que la pretensión básica del promotor del expediente de dominio es demostrar que él es el titular de la finca, para posteriormente proceder a su inscripción.

- Hacer posible la **reanudación del tracto registral interrumpido**.
- **Hacer rectificaciones** respecto a la descripción, la superficie o los linderos de una finca que ya se encuentra inscrita.

El expediente de dominio se caracteriza por ser un **acto de jurisdicción voluntaria** ya que pretende formar, constituir o crear relaciones jurídicas nuevas, así como su desarrollo, modificación o extinción. No hace una previa declaración de derechos, ni tampoco produce cosa juzgada material.¹⁰

Siendo un acto de jurisdicción voluntaria, es un procedimiento de **naturaleza jurídica especial** debido a que cabe la oposición al mismo por cualquier interesado.

Como venimos señalando, actualmente se encuentra regulado en el **artículo 203 de la Ley Hipotecaria**, aunque sólo contemplado como uno de los posibles medios de inmatriculación de fincas. Al ser dicho artículo uno de los afectados por la Ley 13/2015, como veremos más adelante, el expediente de dominio no ha sido siempre igual.

⁹ SANCHEZ CALERO, Francisco Javier, SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017 (Pp. 96)

¹⁰ OCAÑA RODRÍGUEZ, A. Expediente de Dominio, Madrid, 2008 (Pp. 222)

A continuación, vamos a estudiar parcialmente la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria y especialmente la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario, que afectan a la legislación hipotecaria y, por ende, a algunos procedimientos entre los que se encuentra el expediente de dominio.

5. LAS REFORMAS DE 2015. LEY 13/2015 DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO

La tradicional legislación hipotecaria ha sido modificada en el año 2015 por las leyes 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria y 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La principal consecuencia ha sido la **modificación** de los procedimientos regulados en los **artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria** que anteriormente se venían regulando de forma judicial.

Cabe preguntarse por qué dichos procedimientos se llevaban a cabo inicialmente en los Tribunales de Justicia, y es porque, como bien señala la Exposición de Motivos de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria, la mejor forma de asegurar una máxima garantía de los derechos de los ciudadanos es bajo la intervención de un Juez.

Sin embargo, la **desjudicialización** de determinados procedimientos de jurisdicción voluntaria cuando predomina un contenido administrativo, no supone un menoscabo de los derechos o intereses de los ciudadanos afectados.

En relación con dicha desjudicialización y como ya hemos visto anteriormente, el expediente de dominio se ha visto afectado, y en consecuencia, sus principales usos ya mencionados como: servir de base para inmatricular fincas, reanudar el tracto sucesivo interrumpido o hacer rectificaciones en fincas ya inscritas.

- **Expediente de dominio como base para la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad:**

Ha sido uno de los procedimientos más afectados por la Reforma.

Como es sabido, es el acto por el cual ingresa por primera vez una finca en el Registro de la Propiedad, en el cual se crea un asiendo que debe contener tanto la descripción gráfica de la finca como los datos acerca de su propietario, con la finalidad de que la misma pueda ser correctamente identificada y delimitada. Como se establece en el artículo 7.1 de la Ley Hipotecaria, la primera inscripción de una finca es una inscripción de dominio.

A lo largo de nuestro trabajo, vamos a hacer referencia al concepto de “finca” por ser considerada como la unidad básica del sistema registral, por ser el objeto sobre el que se inscriben los derechos reales.

No existe una definición clara de la misma ni en el Código Civil, ni en la Ley Hipotecaria, sino que ha sido definida por la doctrina como: *“trozo de la superficie terrestre, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y que es objeto de derecho de propiedad”*.¹¹

Por otro lado, si analizamos la Ley Hipotecaria podemos entender el concepto de finca de forma más amplia como cualquier entidad inmobiliaria que tenga acceso al Registro.

Hasta la reforma de 2015, la inmatriculación de fincas se realizaba a través de¹²:

1. El **expediente de dominio** para la inmatriculación de fincas; regulado por aquel entonces en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y de naturaleza exclusivamente judicial, como veremos más adelante.

¹¹ SANCHEZ CALERO, Francisco Javier, SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017. (Pp.40)

¹² SÁNCHEZ JORDÁN M^a Elena, ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, *Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales*, Thomson Reuters Aranzadi, 2018. (Pp. 198)

2. La inmatriculación mediante el **doblo título público de adquisición**, regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de naturaleza notarial. Fue introducido por la reforma hipotecaria de 1944 a 1946.

A pesar de que la inmatriculación mediante el doble título de adquisición fue creada con intención provisional por no otorgar tanta seguridad jurídica como el expediente de dominio, terminó por ser el procedimiento más común dada la complejidad del expediente de dominio y la agilidad de los notarios en comparación con los Tribunales de Justicia, ya que los primeros tenían una carga de trabajo menor.

Actualmente, para inmatricular una finca pueden utilizarse los siguientes **medios de inmatriculación**¹³:

1. El **expediente notarial de dominio**, regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Del que hablaremos más adelante.
2. La inmatriculación con **doblo título público de adquisición**. Regulado, igual que antes de la Reforma de la Ley 13/2015, en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, aunque también modificado por ésta.

Se acudirá al expediente notarial de dominio cuando el titular de la finca solo disponga de un documento público de adquisición como título, ya que en ese caso podrá inmatricular sin más trámites su finca en el Registro de la Propiedad.

Esta vía es posible después de la Reforma de la Ley 13/2015 y reduce la “creación artificial” de documentos públicos para inmatricular fincas por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, problema

¹³ LASARTE Carlos, Compendio de derechos reales. Derechos reales e hipotecarios, Marcial Pons, 2018. (Pp. 322)

anterior a la Reforma de la Ley 13/2015, ya que hasta ese momento era la única vía notarial para inmatricular fincas¹⁴.

El problema de la creación artificial de documentos públicos para inmatricular fincas está patente en muchas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (RDGRN) anteriores a la Reforma de la Ley 13/2015, como por ejemplo, la RDGRN de 19 de noviembre de 2015.

RDGRN de 19 de noviembre de 2015¹⁵:

El contenido de dicha resolución es el siguiente:

En marzo de 2015, debido al fallecimiento de un padre de familia, sus herederos y su viuda otorgan mediante escritura autorizada:

- a. La liquidación de la sociedad de gananciales, habiendo en el inventario de la misma dos fincas no inmatriculadas en el Registro de la Propiedad.
- b. La de partición de la herencia del fallecido, donde se encuentra una participación indivisa del 25% de una de las fincas descrita en la anterior escritura y cuya inmatriculación se solicita.

Posteriormente, se adjudica a los herederos dicha participación y la viuda ratifica ambas escrituras.

En julio de 2015, se presentan en el Registro de la Propiedad de Álora (Málaga): el título de la liquidación de la sociedad de gananciales y el título de adjudicación de la herencia con la finalidad de inmatricular la participación indivisa del 25% de la finca ya mencionada.

¹⁴ SÁNCHEZ JORDÁN M^a Elena, ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters Aranzadi, 2018. (Pp. 207)

¹⁵ Resolución de la DGNR de 19 de noviembre de 2015 <https://boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13368.pdf>

El Registrador lo califica de forma negativa y suspende la inmatriculación solicitada. Ante esta situación, la familia interpone un recurso que, finalmente, también es desestimado, pues a pesar de que se han presentado dos títulos formales distintos, no se corresponden con las exigencias del procedimiento de inmatriculación por doble título del artículo 205 de la Ley Hipotecaria que exige que haya dos adquisiciones sucesivas o coordinadas para aportar la certidumbre de que el que inmatricula es el dueño de la finca. El Registrador lo deniega por entender que estamos ante trámites propios de las herencias ya que ambos negocios son inmediatos y además se realizan el mismo día y en números seguidos de protocolo.

3. **La vía del artículo 204 de la Ley Hipotecaria** sólo para supuestos especiales, como por ejemplo, cuando se trate de fincas de reemplazo que resulten de expedientes de concentración parcelaria o fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.

4. **El procedimiento judicial del artículo 204.5º de la Ley Hipotecaria.** En la regla 5ª del párrafo primero del artículo 204 podemos observar que se establece la posibilidad de inmatricular fincas mediante el procedimiento judicial, cuando dice: *“en virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación obtenida en procedimiento declarativo...”*. También vemos que deberá regirse por las mismas normas que el expediente de dominio, ya que se hace referencia al artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

5. **La vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria** para Administraciones Públicas y entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia.

Después de ver las 5 posibilidades existentes después de la Reforma de la Ley 13/2015 podríamos preguntarnos **cuál es la más adecuada**¹⁶.

- Respecto a la segunda opción: la **inmatriculación con doble título público de adquisición** (artículo 205 de la Ley Hipotecaria) tenemos los inconvenientes del elevado coste fiscal del doble título, que en ocasiones puede hasta duplicar el del expediente de dominio y de la posibilidad de que se creen títulos ficticios para inmatricular.
- Respecto a la posibilidad de **inmatricular fincas aplicando el artículo 204 de la Ley Hipotecaria**; este sólo se aplicará para supuestos muy especiales, por lo que no siempre es de aplicación.
- Inmatriculación de fincas de la regla 5ª del artículo 204 de la Ley Hipotecaria que establece la posibilidad de **inmatricular mediante el procedimiento judicial**
- Por otro lado, la **vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria** se establece únicamente para Administraciones Públicas y entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia, por lo que tampoco es una posibilidad siempre aplicable.

En el supuesto de un particular cuyo deseo sea la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad, nos planteamos si es más adecuado el expediente notarial de dominio o el procedimiento judicial de la regla 5ª del artículo 204 de la Ley Hipotecaria. En la doctrina hay opiniones muy controvertidas acerca de este tema.

Hay parte de la doctrina que afirma que el expediente notarial de dominio es el procedimiento más rápido y barato debido, entre otras cosas a que, al contrario que en el procedimiento judicial no es preceptivo ni abogado ni procurador y a

¹⁶ <https://www.notariofranciscorosales.com/expediente-de-dominio-e-inmatriculacion-su-inicio/>

que, como señalábamos al principio, los notarios están mucho menos congestionados que los tribunales.

Sin embargo, otra parte de la doctrina señala que el procedimiento judicial de la regla 5ª del artículo 204 de la Ley Hipotecaria es el más beneficioso por no presentar los inconvenientes que plantea el expediente notarial de dominio y que aunque los veremos detalladamente más adelante, pueden ser resumidos en: la obligación de hacer un excesivo número de notificaciones a los afectados por la inmatriculación y en que en el caso de que algún afectado se oponga, el notario no podrá seguir tramitando el expediente de dominio y habrá que acudir sí o sí a un juicio declarativo contra la persona que se hubiera opuesto perdiendo el dinero invertido en el inicio del expediente notarial.

- Expediente de dominio para la reanudación del tracto registral interrumpido:

Como también es un aspecto afectado por la Reforma de la Ley 13/2015, vamos a explicar brevemente en qué consiste el mismo.

Como acabamos de señalar, las fincas se inscriben en el Registro de la Propiedad, donde cada finca supone la apertura de un folio registral en el que se refleja su historial jurídico, como por ejemplo, quiénes han sido de forma ininterrumpida sus sucesivos propietarios, es decir, el “tracto sucesivo”.

Sin embargo, puede darse el problema de que uno o varios titulares no registren sus derechos, y en consecuencia, se rompa dicha cadena. La forma habitual de solucionarlo será con la inscripción tardía del título intermedio omitido.

Antes de la Reforma de la Ley 13/2015 era posible la reanudación del tracto registral interrumpido acudiendo a la vía judicial o a la notarial, mientras que tras la modificación de los artículos 203 y 208 de la Ley Hipotecaria desaparece esa doble vía siendo posible únicamente la reanudación a través de un expediente notarial.

Para comprender mejor la reforma sufrida en este uso del expediente de dominio, vamos a analizar una **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de febrero de 2019.**¹⁷

Como dicha resolución es posterior a la reforma, vemos que la única posibilidad de entablar un expediente de dominio para la reanudación del tracto y cancelación de las inscripciones contradictorias es por la vía notarial.

Estamos ante una inscripción de una finca con más de 30 años de antigüedad a nombre de un hombre suizo casado bajo el régimen económico matrimonial de su país. Ambos cónyuges sin haber otorgado testamento en España. Tampoco consta título de disolución y liquidación del régimen matrimonial.

Antes de su fallecimiento, el marido y titular de la finca la vendió en documento privado, y posteriormente, se realizaron dos transmisiones más hasta llegar al promotor del actual expediente, quien solicita la reanudación del tracto interrumpido a pesar de desconocer quienes son los herederos y la esposa del titular mencionado.

La Registradora califica negativamente el expediente debido, entre otras cosas, a que: es necesaria una notificación a los herederos de los causantes (Art. 208.2.3º de la Ley Hipotecaria) y a que también sería necesario notificar por segunda vez a los colindantes ausentes o con dirección incorrecta.

Ante esta calificación, el promotor establece un recurso que, posteriormente, es estimado parcialmente por la Dirección General de Registros y del Notariado. Solo es estimado parcialmente debido a que revoca la nota de calificación debido al defecto en la forma de notificar a los colindantes.

Esta resolución es interesante porque explica con detalle el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo del art. 208 de la Ley Hipotecaria y, entre otras cosas, establece que cuando la última inscripción que se pretende reanudar

¹⁷ RDGRN de 1 de febrero de 2019 <https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3272.pdf>

tenga más de 30 años las citaciones al titular registral deben ser nominales y a los herederos se les puede notificar por edictos de forma genérica siempre que no aparezca su identidad en los documentos aportados.

En este caso, puesto que estamos ante un supuesto de desconocimiento de los herederos, se les debería haber notificado de forma genérica por edictos.

También es interesante porque, respecto a la forma de realizar las notificaciones, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria se remite a la regla 5ª del artículo 203 que establece con detalle todo lo relativo a las notificaciones. Además la Dirección General de Registros y del Notariado entiende que se incluye la notificación a los colindantes.

- **Expediente de dominio para hacer rectificaciones respecto a fincas ya inscritas:**

La Reforma 13/2015 también ha afectado al expediente de dominio como medio para **hacer rectificaciones** respecto a la descripción, la superficie o los linderos de una finca que ya se encuentra inscrita. Regulado actualmente en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Por ejemplo, se podrá iniciar un expediente cuando no exista concordancia entre la cabida real de la finca y la que aparece inscrita en el Registro.

El exceso de cabida se produce cuando la superficie real de la finca es mayor que la que aparece inscrita en el Registro y, en contraposición, el defecto de cabida cuando la superficie real es menor.

Hasta la Reforma de la Ley 13/2015 los excesos de cabida hasta el 20% de la superficie de la finca ya inscrita podían hacerse con un simple certificado técnico sin que pudieran intervenir los colindantes.

A raíz de la Reforma de la Ley 13/2015, se establece la diferencia entre:

- Rectificaciones de superficie inferiores al 10% o al 5% de la superficie de la finca ya inscrita.
- Rectificaciones de superficie superiores al 10% o al 5% de la superficie de la finca ya inscrita. En caso de que se apoye en datos catastrales, necesita tramitarse un expediente notarial citando a los colindantes.

Lo explicaremos a continuación ejemplificado con una Resolución.

Vamos a analizar la **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015**¹⁸.

Nos encontramos con el caso de una finca proveniente de una segregación que presenta un exceso de cabida superior al 40% de la superficie de la finca ya inscrita en el Registro de la Propiedad.

La resolución concretamente trata el recurso interpuesto ante la calificación negativa de la inscripción del exceso de cabida en el Registro de la Propiedad. La cual es confirmada por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta resolución tiene una trascendencia importante debido a que dedica algunos de los sus fundamentos jurídicos a explicar los cambios introducidos por la Reforma de la Ley 13/2015 en el procedimiento de inscripción de rectificaciones descriptivas y de representación gráfica de fincas.

De forma resumida, dichos fundamentos jurídicos establecen que:

- Tras la Reforma de la Ley 13/2015 hay procedimientos o medios que se han suprimido, otros que aunque se mantienen han incrementado sus requisitos y garantías jurídicas y también se han introducido otros nuevos que antes no existían.

¹⁸ RDGRN de 17 de noviembre de 2015

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13363.pdf>

- Respecto de los nuevos **procedimientos o medios suprimidos**, destaca la eliminación de la posibilidad de inscribir con un simple certificado o un informe de la superficie expedido por un técnico competente, o la relativa al acta de presencia y notoriedad, los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita.
- Además la disposición derogatoria de la Ley 13/2015 establece que: *“quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley”*. A lo que la resolución establece que deben entenderse tácitamente derogados los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario.

Respecto a la inscripción de rectificaciones establece los medios que se deben utilizar para su realización, excluyendo: la certificación técnica o el doble título traslativo ambos contemplados anteriormente.

- Respecto a los **medios o procedimientos que se mantienen en pero incrementando sus requisitos y garantías jurídicas** tenemos:
 - Las rectificaciones de cabida que no excedan el 5% (la vigésima parte) de la cabida inscrita o las rectificaciones que no excedan del 10% y se fundamenten en certificación catastral descriptiva y gráfica. La novedad introducida tras la Reforma de la Ley 13/2015 es que el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria exige que para ambos supuestos el Registrador notifique a los titulares registrales de las fincas colindantes.
 - El expediente de dominio: cuya principal novedad es el cambio competencial del juez al notario. Lo analizaremos más detenidamente en los siguientes apartados.

- Respecto a los **nuevos procedimientos** introducidos por la Reforma de la Ley 13/2015 nos encontramos el regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Tramitado por los Registradores de la Propiedad. Se puede usar para inscribir la representación geográfica de una finca ya inscrita, en el caso de que la descripción, superficie y linderos ya inscritos fueran coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende o en el caso de que necesitaran ser rectificadas. No se establece ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa.
- Los fundamentos jurídicos de la resolución concluyen estableciendo que a partir de la entrada en vigor de la Reforma de la Ley 13/2015 se establecen los siguientes **medios para la inscripción de rectificaciones descriptivas**:
 1. Los que sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie establecida en la descripción literaria, sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como los supuestos del artículo 201 de la Ley Hipotecaria ya señalados, que se encuentran limitados cuantitativamente a rectificaciones de la superficie que no excedan del 10% o del 5% de la cabida de la finca ya inscrita y que no están dotados de ninguna tramitación previa sino solo a la notificación registral ya mencionada “a los titulares de las fincas colindantes”.
 2. Los que permiten inscribir una rectificación de la superficie no superior al 10% de la cabida de la finca ya inscrita pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria.
 3. Los que persiguen y permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (superficie, linderos...), de cualquier cuantía (diferencias inferiores o superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas y vértices. Es el caso de los artículos 199 y 201.1 de la Ley

Hipotecaria. Incluyen en sus trámites garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados.

6. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO ANTES DE LA LEY 13/2015.

ARTÍCULO 201.

Antes de la Ley 13/2015 el expediente de dominio se encontraba regulado en el **artículo 201 de la Ley Hipotecaria** (en vigor desde el 20 de marzo de 1946).

Podemos extraer las siguientes características de dicho procedimiento¹⁹.

El expediente de dominio se **tramitaba por vía judicial**, en un procedimiento de jurisdicción voluntaria siendo competente el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se ubicara la finca o donde estuviera situada su parte principal.

El juez realizaba una triple función: conseguir la inmatriculación de la finca no inscrita, servir como medio para reanudar el tracto sucesivo, hacer constar en el Registro la mayor cabida de las fincas inscritas²⁰.

Se iniciaba con un **escrito junto con dos certificaciones**: una que acreditara el estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra del Registro de la Propiedad, que expresara: la falta de inscripción, la descripción según el Registro y, cuando se tratase de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, la última inscripción del de dominio (y todas las que estuvieran vigentes) cualquiera que fuera su clase.

Además, cuando se tratara de falta de inscripción de la finca que se pretende inmatricular o de reanudar el tracto sucesivo interrumpido había que aportar los documentos que acrediten el derecho del solicitante.

¹⁹ Véase artículo 201 del texto original de la Ley Hipotecaria, en vigor a partir del 20 de marzo de 1946.

²⁰ LASARTE Carlos, Compendio de derechos reales. Derechos reales e hipotecarios, Marcial Pons, 2018. (Pp. 323)

Respecto al **procedimiento**, el Juzgado daba traslado de ese escrito al Ministerio fiscal y citaba a aquellas personas afectadas por la inscripción, como por ejemplo, aquellos que, según la certificación del Registro tuvieran algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedieran los bienes, a aquellos a quienes pudiera perjudicar la inscripción...

Muestra de que este artículo necesitaba una actualización es que establecía que los edictos se fijaran en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado Municipal a que perteneciera la finca, para que se pudiera comparecer ante el Juzgado dentro de los diez días siguientes a la citación o publicación. También establecía que dependiendo del valor de la finca podría ser también necesario publicarse en el “Boletín Oficial” de la provincia o en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma.

Una vez transcurrido el plazo, permitía que tanto el actor como los interesados que hubieran comparecido pudieran proponer las pruebas que estimasen pertinentes para justificar sus derechos en el plazo de seis días.

Las pruebas se practicaban en el plazo de diez días desde su admisión. En otro plazo de diez días oía el Juzgado sobre las reclamaciones y pruebas presentadas. Por último, dictaba auto declarando justificados o no los extremos que se solicitaron en el escrito inicial, es decir, dictaba auto a favor o en contra de la solicitud y aunque hubiera algún tipo de oposición.

En caso de que el auto fuera estimatorio, sería título suficiente para proceder a la inscripción solicitada por el autor. Aunque dicho auto no era “cosa juzgada” y quien se considerara perjudicado por el mismo podría iniciar un juicio contradictorio, es decir, era apelable.

Debemos señalar que respecto a la **oposición**, ésta se podía expresar en el propio expediente y en caso de ser admitida el opositor debía promover y practicar las pruebas que creyera pertinentes. Posteriormente, sería el juez quien valoraría mediante auto si el dominio estaba justificado o no.

En ningún caso, la oposición suspendía la tramitación del procedimiento ni tampoco producía el sobreseimiento del mismo.²¹

7. EL EXPEDEINTE DE DOMINIO DESPUÉS DE LA LEY 13/2015. ARTÍCULO 203.

Como hemos venido señalado anteriormente, el **artículo 203 de la Ley Hipotecaria** regula el expediente de dominio después de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, aunque sólo como uno de los posibles medios de inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad. Dicho artículo además, nos muestra las diferentes reglas para ello.

A continuación, vamos a realizar un examen de las principales diferencias y novedades introducidas por este artículo en comparación con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria antes de la Reforma de la Ley 13/2015 que hemos analizado en el apartado anterior.

El artículo 203²² de la Ley Hipotecaria consta de dos apartados, el primero trata el expediente de dominio propiamente dicho y el segundo explica las reglas a las que estará sujeto el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas, que quiera solicitar la inscripción.

El primer apartado (el cual consta de ocho reglas) podemos dividirlo en cuatro fases para facilitar una mejor comprensión del mismo²³.

²¹ RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., El expediente de dominio, Granada, 2008, (Pp. 275)

²² Véase artículo 203 de la Ley Hipotecaria, última actualización, publicada el 25/06/2015, en vigor a partir del 01/11/2015.

²³ SÁNCHEZ JORDÁN M^a Elena, ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales, Thomson Reuters Aranzadi, 2018. (Pp. 203)

7.1 FASE I – ACREDITACIÓN INICIAL DEL TÍTULO DE ADQUISICIÓN

En esta primera fase, podemos distinguir dos partes bien diferenciadas: la acreditación del título de adquisición del derecho y la identificación material del inmueble que a su vez constituye el objeto de ese derecho.

Acreditación del título de adquisición del derecho:

La primera regla del artículo regula la **tramitación del expediente** de dominio, la cual deberá ser **ante notario** hábil, siendo la competencia de los mismos muy amplia:

- El notario del distrito notarial donde radique la finca entera (o una parte de ella), o el notario de cualquier registro colindante.
- Si la finca abarca dos distritos notariales diferentes, el notario de cualquiera de ellos o de sus colindantes.

También se establece la posibilidad de realizar un solo expediente para varias fincas cuando las mismas pertenezcan al territorio de un mismo Registro. Esta posibilidad está pensada para un caso muy común que es que una misma persona tenga más de una finca repartida en uno o más pueblos colindantes.

Ya en esta primera parte, podemos apreciar la **diferencia más significativa** del nuevo expediente de dominio: el **cambio competencial**, ya que en el artículo 201 hemos podido apreciar que la competencia era exclusivamente judicial, pasando ahora a ser notarial. Esto es debido a que, como hemos venido señalando a lo largo de nuestro estudio, la principal consecuencia de la Reforma de la Ley 13/2015 es la desjudicialización de los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria.

Respecto a cómo debe realizarse el **procedimiento**, establece que se iniciará con una **“solicitud por escrito” al notario del titular del dominio la finca**, es decir, de quien desea que se realice el expediente de dominio.

Identificación material del inmueble:

Esta segunda parte de la primera fase, tiene la finalidad de verificar que la representación gráfica del inmueble en el catastro se corresponde con la realidad física inmobiliaria.

En dicha solicitud, deberá constar la descripción de la finca (que especificaremos a continuación), sus datos personales (estemos ante una persona física o jurídica), su domicilio (para que se le hagan llegar las notificaciones) y los siguientes documentos:

1. **Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular.** Es el documento más importante porque atribuye el dominio al promotor del expediente.

El hecho de tener que aportar documentalmente el título de propiedad, es una de las diferencias más notables respecto al anterior artículo 201, en el que se establecía que el expediente se debía iniciar con un escrito acompañado de una certificación que acreditase el estado actual de la finca y, en ciertos supuestos, además de documentos que acreditaran el derecho del solicitante.

El precepto no distingue si dicho título ha de ser público o privado, debido al principio de libertad de forma, sin embargo, si es privado deberá reunir todos los requisitos para que sea considerado documento apto para producir efectos, cosa que en los títulos públicos se da por hecho. En este sentido se pronuncian los autores GOMÁ LANZÓN²⁴ y JIMÉNEZ GALLEGOS²⁵.

Relacionado con esto, conviene diferenciar si cuando el otorgante del título acredita la adquisición “mediante título público” se está refiriendo a la acreditación o a la adquisición, es decir, a la acreditación del título

²⁴ GOMÁ LANZÓN, F. “Expediente de dominio para inmatriculación de fincas” en Jurisdicción Voluntaria Notarial, Cizur Menor, 2015 (p. 1202).

²⁵ JIMÉNEZ GALLEGOS, “La nueva coordinación Realidad-Catastro-Registro”, cit. (p.61).

público de adquisición mediante instrumento público o al título público de adquisición en sí mismo²⁶.

A esta cuestión también da respuesta la **Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN) de 19 de noviembre de 2015**²⁷ previamente analizada.

- Respecto a la **acreditación del título público de adquisición mediante instrumento público**: la DGRN entiende que cabe la posibilidad de que se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior, mediante un título público meramente declarativo y no adquisitivo. Por ejemplo, mediante una sentencia declarativa del dominio.
- Respecto al **título público de adquisición**: se plantea si eso mismo podría ser acreditado, por ejemplo, con un acta de notoriedad, que constituye un título público y se encuentra regulada en el artículo 209 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que ya no se admite la simple declaración de notoriedad del hecho de que una persona sea dueña de una finca, lo cual si era admitido antes de la Ley 13/2015, por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario derogado por dicha reforma. Para que se pudiera iniciar el expediente de dominio con un acta de notoriedad como título de adquisición, el notario debería emitir formalmente una acreditación tanto del hecho como de la fecha del mismo.

²⁶ SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena, ARRIETA SEVILLA, Luis Javier (Directores), “Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales”, Navarra, Thomson Reuters Aranzadi, 2018 (p. 210).

²⁷ Resolución de la DGRN de 19 de noviembre de 2015 <https://boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13368.pdf>

2. **Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela** (o parcelas) que se corresponda con la descripción literaria y con la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se desea. Además, deberá constar quiénes son los titulares catastrales de dichas parcelas y de sus colindantes, y cuáles son sus respectivos domicilios.

Esta certificación catastral se pide debido a que, como hemos visto anteriormente, una de las finalidades del Catastro es proporcionar al Registro de la Propiedad los datos acerca de la realidad de las fincas para una efectiva coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

3. Relación de los **datos** de los que disponga el promotor **para localizar las fincas** registrales y parcelas catastrales colindantes.

4. **Identificación de los derechos constituidos sobre la finca:** cargas, acciones con trascendencia real... para que dichos titulares inscriban o anoten sus derechos, acciones o cargas.

Deberá identificarse tanto al dueño, como a los titulares de las cargas señalando los nombres y domicilio de cada uno.

5. Deberá identificarse también a los **poseedores de la finca** que se pretende inmatricular y, en caso de tratarse de una vivienda al arrendatario de la misma.

A la hora de la **descripción de la finca** debemos atender a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, que establecen que debe señalarse:

- La **naturaleza** de la finca: si es rústica o urbana, el nombre de la misma, a qué tipo de cultivo se dedica: de secano o de regadío, la superficie dedicada a cada tipo de cultivo (si es que se dedicaran a ambos) o la calificación urbanística de la finca si se acreditara.

- La **situación** de las fincas:
 - o Si son rústicas: se expresará el municipio o cualquier otro nombre con el que se conozca el lugar donde radiquen las mismas, linderos, naturaleza de las fincas colindantes y circunstancias que impidan confundir a dicha finca con otras.
 - o Si son urbanas: se expresará el municipio, nombre de la calle, número, nombre del edificio, linderos, referencia catastral y demás supuestos que sirvan para distinguir la finca descrita.
- La **medida de la superficie de la finca** de acuerdo con el sistema métrico decimal.

El expediente será instrumentado en un **acta notarial** a la que se incorporará la documentación presentada y se remitirá copia al Registrador de la Propiedad, a quien se le solicita que expida una certificación que acredite que la finca no está inscrita en el Registro y también se le pedirá que realice una anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

La finalidad de dicha anotación preventiva que contiene la pretensión del promotor del expediente de inmatricular una finca es evitar que se produzcan dobles inmatriculaciones.

Aunque el artículo establezca que el expediente será instrumentado en un acta notarial, estamos ante un documento notarial específico, pues no es un acta de notoriedad ya que no tiene por *“objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales pueden ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica”*²⁸, ni tampoco estamos ante un acta de notificación, ya que el promotor del expediente no hace un requerimiento al Notario para que notifique sino para que inicie el expediente de dominio. Lo único que podemos afirmar es que

²⁸ Artículo 209 del Reglamento Notarial

dicho documento notarial será de incorporación de documentos y declaraciones.

7.2FASE II – VERIFICACIÓN PREVIA DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL

Lo primero que tiene que hacer el Registrador en esta fase es cerciorarse de que ni la finca ni el derecho están inmatriculadas o inscritos en el Registro de la Propiedad, ya sea de forma parcial o total. Pueden darse las siguientes posibilidades:

- a) Que la **finca no esté inscrita** en Registro de la Propiedad. En ese caso, el Registrador expedirá en el plazo de quince días una certificación que lo acredite, siempre y cuando haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:
 - Correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
 - Falta de previa inmatriculación de la finca.
 - Ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende, con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

De forma general, en caso de tener un certificado que acredite que la finca no está inscrita se aportará éste junto al escrito inicial por razones de prudencia ya que si, posteriormente, se confirma que la finca ya está inscrita la ley obligará a archivar el expediente y se habrán invertido en el mismo gastos innecesarios,

- b) Que la finca **ya se encuentre inscrita** en el Registrador de la Propiedad **o que no se verifiquen las circunstancias** previamente mencionadas. En cuyo caso, extenderá nota de denegación de la anotación solicitada,

motivando las causas de la misma y se lo comunicará inmediatamente al Notario, para que proceda al archivo de las actuaciones.

- c) Que el **Registrador tenga dudas** fundadas sobre la coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparecen recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas; En este caso, notificará tal circunstancia a la entidad competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se quiere inmatricular, para que dicha entidad remita el informe correspondiente en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Relacionada con esta Fase II del artículo 203 podemos estudiar la siguiente **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 2019²⁹**.

En ella se pretende iniciar el expediente de dominio para la inmatriculación de una finca supuestamente no inscrita siguiendo el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. La finca es adquirida por el promotor del expediente mediante una donación procedente de la herencia de una viuda.

El Registrador deniega la emisión de la certificación solicitada debido a que el acta inicial estaba incompleta y a que la finca pendiente de inmatricular procedía de otra finca ya inscrita (que no se describe en el expediente). Entiende que el notario primero debe cerrar el expediente inmatriculador e inscribir previamente los títulos intermedios.

²⁹ RDGRN de 21 de febrero de 2019 <https://boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3660.pdf>

Ante dicha negativa del Registrador, se interpone recurso para poder continuar con la tramitación del expediente a pesar de que se alegaran dudas por el registrador.

El Registrador mantiene su calificación registral y eleva el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Como ya hemos visto, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria establece que el registrador *“expedirá en 15 días, certificación acreditativa de la falta de inscripción, siempre que haya verificado:*

a) la correspondencia entre la descripción del título y el certificado catastral

b) la falta de inmatriculación de la finca

c) y la ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca a inmatricular con otras que ya lo estén.”

En otras circunstancias debería denegar la anotación pretendida motivando las causas de su decisión.

Dicho artículo, también establece que el registrador deberá emitir un juicio sobre si la finca en cuestión está o no inmatriculada y si hay coincidencia entre fincas deberá expedir una certificación.

La Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece que no se debería cerrar el expediente, pues con el mismo podrían aclararse las dudas del Registrador. Por lo que finalmente, se estima el recurso interpuesto ante la calificación negativa del Registrador y se revoca la misma.

Dicha Resolución señala, al igual que el artículo mencionado, las dos posibles soluciones que tiene el Registrador:

- En caso de que la Administración manifieste su **oposición a la inmatriculación o el Registrador conserve dudas** sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada motivando las causas de dicha negativa y notificándoselo al

Notario para que archive las actuaciones, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

- En el caso de que el Registrador **haya expedido la certificación de falta de inscripción de la finca en el Registro** practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario dicha certificación para unirla al expediente. Dicha anotación tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada hasta un máximo de ciento ochenta días si, según el Registrador, hay causas que lo justifiquen.

7.3 FASE III – PUBLICIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN

Esta fase pretende la publicidad del procedimiento de inmatriculación, para evitar la indefensión, a través de notificaciones y edictos para que los afectados puedan hacer alegaciones u oponerse a la inmatriculación, en caso de que lo estimen necesario.

Una vez recibida la comunicación del Registro que acredita que se proceda a la anotación, **el Notario notificará la pretensión de inmatriculación** a todos aquellos que resulten **interesados** como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento de dónde esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer y hacer valer sus derechos.

En esta parte del artículo podemos apreciar otra de las novedades introducidas por la Ley 13/2015, ya que en la Exposición de Motivos de la misma se establece que el nuevo expediente de dominio *“se caracteriza por una especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados”*.

Además, se insertará un **edicto comunicando** la tramitación del acta para **la inmatriculación en el “Boletín Oficial del Estado”**, que lo publicará gratuitamente.

Potestativamente el Notario, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita y dependiendo de las circunstancias del caso.

Como señalábamos en el apartado anterior, una muestra de que el artículo 201 necesitaba actualizarse era que el mismo establecía que los edictos se fijarían en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado Municipal a que perteneciera la finca o en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. Esto es debido a que cuando se redactó este artículo, en 1946, no se contaba con tecnologías que facilitaran la publicidad.

Por otro lado, el artículo establece que en la **notificación** deberá constar:

- Los datos que faciliten la identificación del promotor (nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de identidad...).
- Los bienes descritos tal y como consten en la certificación catastral de la parcela.
- La especie de derecho, carga o acción que, según el promotor, pueda interesar a la persona notificada.
- Los términos en que podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos.
- Apercebimiento sobre los perjuicios que pueden derivarse si se omite la inscripción o anotación.

También se notificará la solicitud a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas.

7.4. FASE IV – FINALIZACIÓN Y CIERRE DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL

Esta última fase está formada por las reglas: sexta, séptima y octava del primer apartado del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

La regla sexta del artículo establece que cualquier interesado podrá hacer **alegaciones** ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

En caso de que cualquiera de los interesados formulase **oposición** a la inmatriculación de la finca en cuestión, el Notario dará por concluido el expediente y archivará las actuaciones, informando de forma inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá demandar en **juicio declarativo** ante el Juez de primera instancia del lugar de la finca contra todos los que se opongan. Esto es signo que el nuevo expediente de dominio se preocupa por los derechos de todos los posibles afectados, como expresa la “exposición de motivos” de la Ley 13/2015.

Nos encontramos ante otra diferencia respecto al artículo 201, ya que como hemos visto en el apartado anterior, antes de la Reforma de la Ley 13/2015 el juez dictaba auto a favor o en contra de la solicitud aunque hubiera algún tipo de oposición, mientras que en el nuevo expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el notario no decide nada y el expediente de dominio solo puede llegar a buen puerto si no hay oposición por ninguna de las partes.

En caso de que no haya oposición, el Notario levanta acta accediendo a la pretensión del solicitante. En dicho acta, se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados y la falta de oposición por parte de los interesados.

Posteriormente, se remitirá una copia al Registrador y éste extenderá la inscripción del derecho de dominio en caso de considerar que deba practicarse la inmatriculación solicitada. Los efectos de la misma se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario y de haberse realizado anotación preventiva, ésta se convertirá en inscripción definitiva.

El propietario o la autoridad judicial o administrativa competente también pueden aportar al expediente o presentar en el Registro títulos de cargas o gravámenes antes de que se practique la inmatriculación. Si el Registrador los califica favorablemente se decidirá sobre la prioridad de los mismos según las normas sobre preferencia establecidas en la legislación civil y en la normativa específica de aplicación o, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos.

Si fuesen incompatibles y los interesados no manifestasen preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que los Tribunales decidan a cuál de ellos debe darse preferencia.

La regla séptima del artículo establece que el Registrador deberá ordenar la publicación de un edicto en el que se reflejen los datos de la finca o fincas del expediente, su titularidad y sus cargas. Dicho edicto, se notificará a todos los interesados y a quienes pueda perjudicar el expediente.

Se publicará de forma gratuita en el “Boletín Oficial del Estado” y la publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada.

También se utilizará, con finalidad meramente informativa, un servicio en línea para crear alertas específicas sobre las fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Para finalizar el primer apartado del artículo, la regla octava impide que durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, se inicie otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Y establece que en caso de que, independientemente de los supuestos de oposición, el Registrador denegara la anotación preventiva o la inmatriculación, los interesados podrán interponer los recursos que estén previstos en la Ley para los casos en los que la calificación sea negativa y establece que los interesados tendrán la facultad de acudir al procedimiento correspondiente en defensa de su derecho al inmueble.

Por último, establece que en ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, referido a la misma finca, se dará inmediatamente por finalizado el expediente.

7.5 INSCRIPCIÓN DE FINCAS AJENAS NO INSCRITAS

El **segundo apartado del artículo 203** explica las reglas a las que estará sujeto el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas para solicitar la inscripción.

1. Presentar su título en el Registro de la Propiedad del distrito hipotecario donde se ubique la finca o fincas afectadas y solicitar que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.
2. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que inscriba su propiedad en los veinte días siguientes al requerimiento, bajo apercibimiento de que si no lo verifica o impugna dentro de dicho plazo, el que anota el derecho real podrá solicitar la inscripción según la regla tercera.

Si se ignorase el lugar para requerir al dueño o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto publicado en el “Boletín Oficial del Estado”, contando los veinte días desde dicha publicación.

3. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen con citación del dueño.

En defecto de documentos o cuando sean defectuosos y no subsanados, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

4. La regla cuarta establece que el Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida según las reglas anteriores y dejará archivado el documento en que conste el requerimiento; que los interesados podrán solicitar certificaciones de dicho documento; que el Registrador convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real y que si la anotación hubiera caducado solo se inscribirá el derecho real si se presenta nuevamente el título.
5. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.

En conclusión, podemos afirmar que las **principales novedades** introducidas por el nuevo expediente de dominio son:

- El cambio competencial o desjudicialización del expediente de dominio del anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria
- La exigencia de aportar el título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular.
- La mayor preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados, demostrada con el especial hincapié en las notificaciones y en la publicidad del expediente de dominio para que los interesados puedan comparecer y hacer valer sus derechos.
- Cambio en la forma de publicar los edictos; de los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado Municipal, o en los periódicos de mayor

circulación de la provincia a la publicación informática en el “Boletín Oficial del Estado”.

- Cambio en el caso de que haya oposición a la inmatriculación de la finca; en el artículo 201 el juez decidía en auto hubiera o no oposición, mientras que en artículo 203, el notario procede al archivo de las actuaciones.

8. INFLUENCIA DEL ARTÍCULO 203 DE LA LEY HIPOTECARIA

Como venimos señalando, la Reforma de la Ley 13/2015 ha modificado los procedimientos regulados en los **artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria**. Entre ellos se encuentra el expediente de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria que, como se puede apreciar en el estudio de los siguientes artículos, tiene una gran influencia en otros procedimientos.

En el **artículo 199** se hace referencia al artículo 203, concretamente a la regla séptima referida al sistema de alertas, cuando habla de cómo hacer las notificaciones cuando el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre una finca inscrita completa la descripción literaria de la misma.

El **artículo 201** que regula el expediente de dominio para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, también está influenciado por el artículo 203 ya que su tramitación se hace siguiendo las reglas establecidas por este último aunque añadiendo algunas especialidades.

Como ya hemos visto, la regla quinta del **artículo 204** que establece la posibilidad de inmatricular fincas mediante el procedimiento judicial, también hace referencia al artículo 203 cuando establece que deberá regirse por las mismas normas que el expediente de dominio.

El **artículo 206** referido a la inmatriculación de fincas por las Administraciones Públicas y entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia

también hace referencia al apartado 1 del artículo 203 cuando en su regla tercera se refiere al edicto regulado por dicho artículo.

Finalmente, el **artículo 208** referente a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, establece que la tramitación se hará siguiendo las reglas del artículo 203.

Vista la importancia del artículo 203 en algunos procedimientos, podemos afirmar que en algunos de estos casos estamos más bien ante variaciones del propio artículo 203 que ante una mera influencia del mismo.

9. ¿ES EL EXPEDIENTE DE DOMINIO UN SISTEMA DE TITULACIÓN SUPLETORIA?

Hemos visto que la finalidad del expediente de dominio era **justificar** que se había adquirido un derecho susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, existen **diferencias entre “justificar” y “suplir” un título.**

Respecto al título, podemos diferenciar entre el **título material**, al que se refiere el artículo 2 de la Ley Hipotecaria y constituye el negocio jurídico por el que se transmite o adquiere un derecho; y el **título formal** que hace referencia al documento en que se formaliza la transmisión o adquisición, regulado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, el cual parece que solo permite inscribir los títulos públicos, ya que señala que para que los títulos puedan ser inscritos deberán *“estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”*.

Sin embargo, cuando hablábamos de la exigencia del artículo 203 de la Ley Hipotecaria de aportar el título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular veíamos que, debido al principio de libertad de forma que rige nuestro derecho, el precepto no distingue si dicho título tiene que ser público o

privado y, en consecuencia, el procedimiento previsto para ambos casos será el mismo.

Centrándonos en si el expediente de dominio es, o no, un sistema de titulación supletoria podemos destacar las siguientes afirmaciones:

- El expediente notarial de dominio es un procedimiento para inscribir fincas en el Registro de la Propiedad y no un título público de adquisición, por lo que no deberíamos considerarlo como titulación supletoria, y menos aún en el caso de que dicho procedimiento se iniciara con un documento privado.
- En caso de que el procedimiento fuera iniciado por un título público, el artículo 174 del Reglamento Notarial establece que en el propio documento ha de constar el título adquisitivo previo del transmitente, sin embargo, con el procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, no es necesario justificarlo ya que no se basa en la doble titulación como si lo hace el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Basándose en esto último, el **Tribunal Supremo** en su **sentencia de la Sala 3ª de 27 de octubre de 2004** y, posteriormente, confirmada por la **sentencia de la Sala 3ª de 9 de diciembre de 2009** establece que **no siempre estamos ante una titulación supletoria del título de adquisición**, declarando: *“en nuestra opinión es evidente que todo expediente de dominio facilita una documentación que permite el acceso al Registro de la Propiedad de las fincas objeto de aquel. Desde esta perspectiva, no hay lugar a distinguir entre los diferentes expedientes de dominio, que es lo que mantiene la sentencia de instancia. No puede negarse sin embargo, que hay expedientes de dominio que suplen el título de la transmisión previa, y, otros, que no suplen dicho título. En unos casos ese título transmisivo existe, no está en discusión y su realidad material se encuentra probada. En otros casos no existe este título”*.

También conviene señalar que, en caso de entender que el expediente de dominio suple al título de propiedad hay variedad de opiniones reflejadas en Resoluciones de la Dirección General de Tributos. La RDGT de 16 de

diciembre de 2015 (V3989-15) entiende que sustituye al título que se pretende inscribir, mientras que las RDGT de 12 de noviembre de 2015 (V3474-15), 11 de noviembre de 2016 (V4850-16), 30 de noviembre de 2016 (V5195-16) y 30 de noviembre de 2017 (V3116-17), entienden que se refiere al anterior³⁰.

Sin embargo, sí que podemos encontrar un claro ejemplo de que la **función del expediente de dominio** es la de **justificar el título**, sería el caso en que dicho título reúna todos los requisitos necesarios para su inscripción menos el que señala el artículo 20 de la Ley Hipotecaria: estar *“previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”*, es decir, que el derecho del transmitente no esté inscrito en el Registro de la Propiedad porque la finca no esté inmatriculada. En este caso, se permite que se inicie la tramitación del expediente de dominio sin que se acredite de forma documental el título de adquisición.

10. LA FISCALIDAD EN EL NUEVO EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS

Como hemos visto, la reforma de la Ley 13/2015 atribuye a los notarios una serie de procedimientos que tienen indudables consecuencias fiscales.

Así lo establece el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su artículo 7.2 c) *“Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto ... Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma Ley, a menos que se acredite haber satisfecho el impuesto o la exención o no sujeción por la transmisión, cuyo título se supla con ellos y por*

³⁰ <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/fiscalidad-de-los-expedientes-notariales-de-alteracion-registral/>

los mismos bienes que sean objeto de unos u otras, salvo en cuanto a la prescripción cuyo plazo se computará desde la fecha del expediente, acta o certificación”.

Centrándonos en nuestro tema a tratar, el nuevo expediente de dominio para la inmatriculación de fincas podemos hacer las siguientes afirmaciones³¹:

- Se rige por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y en consecuencia, queda excluido del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados dada la incompatibilidad entre ambos.
- Por otro lado, la Dirección General de Tributos afirma que el hecho imponible del impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas lo constituye el otorgamiento del expediente. Por lo que dicho otorgamiento quedará sujeto al impuesto de TPO, siempre y cuando no se acredite alguna exención o no sujeción al mismo, o bien, se acredite haber satisfecho ya el impuesto. Con “haber satisfecho ya el impuesto”, en el caso del expediente de dominio, nos estamos refiriendo a haber liquidado previamente el título de propiedad. Gran parte de la doctrina entiende que para que el notario pueda iniciar el expediente de dominio, los títulos de propiedad tendrán que estar siempre previamente liquidados y en consecuencia entienden que no se sujetará al impuesto.
- Según lo expuesto y en relación con el apartado anterior en el que examinábamos si era el expediente de dominio un sistema de titulación supletoria, podemos afirmar que estarán sujetos al impuesto aquellos expedientes de dominio que suplan el título de transmisión, ya que el precepto que hemos analizado pretende que tributen las transmisiones que no se hayan liquidado. En este sentido se pronuncian algunas sentencias como la de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2004 (RJ 2004, 7777) o la del Tribunal Superior de Justicia de Murcia de 26 de abril de 2012 (JT 2012, 465).

³¹ Tottributs, web de tributos dedicada al estudio del ITPOyAJD y el ISD

- También respecto al hecho imponible, la Dirección General de Tributos establece que el mismo se entiende realizado cuando se formaliza su finalización y es en ese momento cuando se produce el devengo del impuesto³².
- Cuando el expediente de dominio sea único, a efectos de la fiscalidad se entiende un único hecho imponible, con independencia del número de transmisiones que englobe dicho expediente.

11. CONCLUSIONES

Una vez analizados los cambios que ha introducido la Reforma de la Ley 13/2015 en relación al expediente de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, vamos a intentar hacer un resumen de las ventajas e inconvenientes que presenta a día de hoy dicho procedimiento.

En relación a las **ventajas**:

- Como venimos señalando a lo largo de todo el trabajo, la finalidad de la reforma de dicha ley es la desjudicialización de los procedimientos de jurisdicción voluntaria donde predomina un contenido administrativo, por lo que con esta novedad se ha contribuido a la **descongestión de los Juzgados** sin que a su vez se produzca un menoscabo de los derechos de las personas afectadas por el procedimiento.
- También hemos visto que el expediente notarial de dominio es un procedimiento útil cuando el titular **solo dispone de un documento público de adquisición como título**, ya que en ese caso puede inmatricular sin más trámites su finca en el Registro de la Propiedad.

³² Resolución DGT de 30 de noviembre de 2017.

- Otra ventaja de que el expediente de dominio haya pasado de ser un procedimiento judicial a un procedimiento notarial es que se ha reducido la **“creación artificial” de documentos públicos** para poder inmatricular fincas por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria como había antes, ya que hasta la reforma era el único procedimiento notarial existente.
- Al ser un procedimiento notarial **no es preceptivo ni abogado ni procurador**, lo cual lo convierte en un procedimiento económico.
- Con la Reforma de la Ley 13/2015 también se exige la aportación del título de propiedad. Antes solo se exigía un escrito acompañado de una certificación que acreditase el estado actual de la finca.

La Dirección General de los Registros y del Notariado también señala que no se admite la declaración de notoriedad del hecho de que una persona sea dueña de una finca.

Estas limitaciones a la hora de tramitar un expediente de dominio aportan seguridad a la hora de que el mismo llegue a buen puerto.

- Otra ventaja que se ha añadido tras la Reforma es relativa al **cambio de soporte en la publicidad** del expediente de dominio, que antes de la misma se establecía que debía hacerse a través de los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado Municipal a que perteneciera la finca o en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia y actualmente la ley establece que la publicación de los edictos se hará a través del BOE.

Sin embargo, la Reforma de la Ley 13/2015 también ha sido muy criticada en el ámbito notarial, en concreto, su regulación del nuevo expediente de dominio de inmatriculación de fincas. Por lo que podríamos señalar como **desventajas** las siguientes:

- El hecho de que el promotor del expediente de dominio tenga el deber de **aportar tantos datos** sobre fincas, propietarios, titulares de derechos, de cargas y gravámenes... Y no solo de la finca objeto del acta sino también de las fincas colindantes.
- Además, a todos esos afectados habrá que **notificarles el expediente de dominio**.
- Teniendo la dificultad añadida de que con la simple **oposición** de uno de ellos, aunque aparentemente no tenga nada que ver con la finca en cuestión (por ejemplo, el titular de una carga en una finca colindante o el poseedor de hecho) o aunque dicha inmatriculación no le perjudique podrá hacer fracasar el expediente, teniéndose que entablar un juicio declarativo contra la persona que se hubiera opuesto.
- El hecho del impedimento de tramitarse en caso de existir oposición, añadido a que el promotor del expediente tiene que **abonar una serie de gastos** arriesgándose a que posteriormente alguien se oponga hace que este expediente pueda no ser muy utilizado en la práctica.

Como señalábamos a lo largo del trabajo, a pesar de que con la Reforma de la Ley 13/2015 el expediente de dominio se haya desjudicializado, la vía notarial no es la única opción para inmatricular una finca pues siempre se puede acudir a la vía judicial de la regla 5ª del artículo 204 de la Ley Hipotecaria.

Aunque existan ambas modalidades y a pesar de los inconvenientes mencionados, no es preciso descartar el procedimiento del nuevo expediente de dominio como sistema inmatriculador de fincas y decantarnos por el procedimiento judicial de la regla 5ª del artículo 204 de la Ley Hipotecaria pues,

como hemos visto, ni si quiera hay una opinión unánime al respecto en la doctrina.

En mi opinión, las ventajas señaladas superan a los inconvenientes pues, en cierto modo, los inconvenientes pueden subsanarse como veremos a continuación.

El inconveniente de tener que aportar tantos datos sobre fincas (incluidas la finca en cuestión y las colindantes), propietarios, titulares de derechos, de cargas y gravámenes... Teniendo además que notificar a todos los posibles afectados, puede verse como una ventaja desde el punto de vista de estos últimos, pues es una muestra de preocupación por sus derechos.

Por otro lado, el inconveniente de que con la oposición de alguno de los posibles afectados se tenga que archivar el expediente de dominio, se soluciona con el hecho de poder iniciar un juicio declarativo contra esa persona que se ha opuesto.

El único inconveniente que no podría “subsanarse”, es el de la pérdida de dinero invertida en el inicio de la tramitación del expediente de dominio una vez que se archiva en caso de haber oposición. Sin embargo, esta inversión es pequeña en relación al ahorro en tiempo y costes que puede proporcionar el expediente de dominio.

Después de todo lo estudiado, a mi parecer esta modificación ocasionada por la Reforma de la Ley 13/2015 en el procedimiento del expediente de dominio ha sido positiva principalmente por traer consigo un aumento de la seguridad jurídica y una mayor preocupación por los derechos de los afectados.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GOMÁ LANZÓN, F. “Expediente de dominio para inmatriculación de fincas” en *Jurisdicción Voluntaria Notarial*, Cizur Menor, 2015.

JIMÉNEZ GALLEGO, “La nueva coordinación Realidad-Catastro-Registro”.

LASARTE Carlos, *Compendio de derechos reales. Derechos reales e hipotecarios*, Marcial Pons, 2018.

OCAÑA RODRÍGUEZ, A. *Expediente de Dominio*, Madrid, 2008.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., *El expediente de dominio*, Granada, 2008.

SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017.

SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena, ARRIETA SEVILLA, Luis Javier (Directores), *Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales*, Navarra, Thomson Reuters Aranzadi, 2018.

LEGISLACIÓN

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>

Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>

Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria:

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lh.t1.html#t1

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>

WEBGRAFÍA

Temas consultados de las Oposiciones a Registrador y Notario: 2, 3, 4, 39:

<https://www.notariosyregistradores.com/web/>

Blog “Hay Derecho – Expansión”:

<https://hayderecho.expansion.com/2015/10/14/el-expedientes-de-dominio-para-inmatricular-fincas-tras-la-ley-132015-de-modificacion-de-la-ley-hipotecaria/>

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado:

<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-marzo-2019/#valoracion-de-las-resoluciones-por-su-importancia>

Tottributs – web dedicada al estudio de ITPOyAJD y ISD:

<http://www.tottributs.com/2018/01/en-los-expedientes-de-dominio-el-devengo-del-tpo-se-produce-con-el-otorgamiento-del-acta-de-finalizacion-del-expediente/>

Qué procedimiento es más adecuado para la inmatriculación de fincas

<https://www.notariofranciscorosales.com/expediente-de-dominio-e-inmatriculacion-su-inicio/>

RESOLUCIONES CONSULTADAS

Resolución DGT de 30 de noviembre de 2017:

https://petete.minhafp.gob.es/consultas/?num_consulta=V3116-17

RDGRN de 17 de noviembre de 2015

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13363.pdf>

RDGRN de 19 de noviembre de 2015:

<https://boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13368.pdf>

RDGRN de 1 de febrero de 2019:

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3272.pdf>

RDGRN de 21 de febrero de 2019:

<https://boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3660.pdf>