



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

Los Nuevos Expedientes Registrales en la Ley de Jurisdicción Voluntaria

Presentado por:

Cristina Giralda Oyagüe

Tutelado por:

Vicente Guilarte Gutiérrez

Valladolid, 20 de Diciembre de 2018

RESUMEN

Una de las materias más abandonadas ha sido la jurisdicción voluntaria, así el legislador ha tardado más de 10 años en crear una ley que permitiese que la materia siguiera rigiéndose por la LEC de 1881, que como establece en su *Exposición de Motivos de LJV* “lo que constituyó un obstáculo para alcanzar la eficacia que se espera de todo instrumento legal que debe servir como cauce de intermediación al ciudadano y los poderes públicos”.

En el momento que se publica la LJV, aparece un cierto interés respecto a la materia y aparecen distintos estudios realizados por los operadores jurídicos afectados, ya que las materias atribuidas a los Jueces pasan a ser competencia de los Notarios, Registradores de la Propiedad o Mercantiles. Una de las características principales de la nueva Ley es la desjudicialización, ya que los expedientes que se tramitan fuera de la Administración de Justicia se extraen del contenido de la ley, manteniéndose solo los actos que se tramitan por el Juez o el Letrado de la Administración de Justicia y los expedientes encargados a Notarios y a Registradores que se han incorporado en la legislación notarial, hipotecaria o mercantil.

El objetivo de este trabajo serán los expedientes que sean competencia de los Jueces o de Letrados de la Administración de Justicia y a los expedientes encargados a Notarios y especialmente a Registradores.

ABSTRACT

Voluntary jurisdiction has been one of the most forgotten subjects. It has taken legislators over ten years to create a law that enables the subject to be governed by the LEC (Spanish code of Civil Procedure) of 1881 which, as per what is stated in the Statement of reasons of the LJV (Spanish Voluntary Jurisdiction Law) *“it meant a barrier to obtain the expected efficiency of any legal instrument that must serve as a means of intermediation for citizens and public authorities”*.

The publication of the LJV has generated interest in the subject and we start seeing several studies made by the affected legal operators, given that the matters conferred to Judges are now assigned to Notaries Public and Property or Companies Registrars. One of the main aspects of the new Law is the dejudicialization: all the cases dealt outside the Judiciary are extracted from the content of the law, and only those actions dealt by the Judges are kept, together with the cases that have been included in the notary, mortgage or trade legislations, which are now assigned to Notaries Public and Registrars.

The purpose of this paper is the study of the cases which are responsibility of the Judges and the cases assigned to Notaries Public and more particularly Registrars

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. CUESTIONES GENERALES.....	6
2.1. Concepto.....	6
2.2. Naturaleza Jurídica.....	6
2.3. Fundamento.....	7
2.4. Finalidad.....	8
2.5. Características.....	9
3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	12
3.1. Ámbito Objetivo.....	12
3.2. Ámbito Subjetivo.....	13
3.3. Las partes en los Expedientes de Jurisdicción Voluntaria.....	14
4. LOS EXPEDIENTES DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EN MATERIA DE DERECHOS REALES Y SUS RESPECTIVAS PROBLEMÁTICAS.....	17
4.1. Procedimiento Registral y Notarial sobre la Inmatriculación de Fincas.....	19
4.1.1. <i>Inmatriculación por título público.....</i>	<i>23</i>
4.1.2. <i>Inmatriculación por certificación administrativa.....</i>	<i>24</i>
4.1.3. <i>Inmatriculación por Expediente de Dominio.....</i>	<i>26</i>
4.2. El Procedimiento registral gráfico – La Base Gráfica Registral. La inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca y su Coordinación con el catastro.....	29

4.3.	El Deslinde Registral de la Finca.....	33
4.4.	La Reanudación del Tracto Sucesivo.....	39
4.5.	La Subsanación de la Doble Inmatriculación.....	43
4.6.	El Expediente de Liberación Registral de Cargas y Gravámenes extinguidos por Prescripción, Caducidad o No Uso.....	47
5.	LOS EXPEDIENTES DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EN MATERIA MERCANTIL.....	52
5.1.	Competencia de Secretarios Judiciales y Registradores Mercantiles en el Expediente para la Convocatoria de Juntas Generales.....	52
5.2.	Expediente ante Secretario Judicial o Registrador Mercantil, para el Nombramiento y Revocación de Liquidador, Auditor o Interventor de una Entidad.....	55
5.3.	Expediente atribuido a Secretarios Judiciales o Registradores Mercantiles, dirigido a Solicitar la Reducción de Capital Social y la Amortización o Enajenación de las Participaciones o Acciones de una Sociedad.....	59
5.4.	Expediente atribuido a Secretarios Judiciales y Registradores mercantiles para la Convocatoria de la Asamblea General de Obligacionistas.....	61
6.	CONCLUSIONES.....	63
7.	LISTA DE ABREVIATURAS.....	65
8.	BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN CONSULTADA.....	66
8.1.	Libros.....	66
8.2.	Fuentes en línea.....	67

1. INTRODUCCIÓN

Los objetivos por los que se apostó con la aprobación de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, fueron la Agilidad en la tramitación del procedimiento, la Oralidad y Transparencia en su desarrollo que han resultado un acierto en la legislación de la LEC.

Las modificaciones posteriores de la LEC buscaban redactar los demás textos legales inspirándose en la nueva redacción de la LEC en materias de la Ley Concursal, Ley de Jurisdicción Voluntaria, etc...

Por ejemplo, La Jurisdicción Voluntaria estaba regulada por las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil de febrero de 1881. No fue hasta el año 2014 cuando se logró aprobar la actual Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley 15/2015, de 2 de julio.

La regulación de los expedientes de Jurisdicción Voluntaria relativos al Registro de la Propiedad se ha incluido en la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario 13/2015, de 24 de junio.

Este tipo de modificaciones dio lugar a lo que se denomina la Desjudicialización de los procedimientos para intentar que el Registro y la Realidad física coincidan. Se puede decir que el fin que se quiere conseguir con esta desjudicialización de los procedimientos es una mayor agilidad en los trámites pero siempre conservando todos los derechos y garantías que tienen los ciudadanos. El ciudadano para ello, siempre podrá recurrir a la Dirección General de los Registros y del Notariado o ante los Tribunales para ejercitar las acciones que garantizan sus derechos.

2. CUESTIONES GENERALES

2.1. Concepto.

Es difícil recoger un concepto que defina lo que se entiende por jurisdicción voluntaria en la actualidad. Una definición que nos dé cierta idea puede ser la siguiente: aquella facultad que realizan los Jueces y otros funcionarios judiciales de decidir, conforme a las normas y procedimientos establecidos legalmente, sobre asuntos no directamente controvertidos que requieren de su autoridad para la producción de unos efectos jurídicos determinados.¹

Esta definición nos da a entender que la base de la jurisdicción voluntaria está en la autoridad propia de los jueces, por lo que las materias que se encomiendan a Registradores o Notarios, no entran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, además, no se regulan en el texto de la LJV.²

2.2. Naturaleza Jurídica.

Respecto a la naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria, se trata de decidir si estamos ante una serie de actuaciones judiciales que la ley encomienda a los Juzgados

¹ En contra de los artículos 1811 y 1817 de la LEC de 1881, Fernández de Buján señala que en la regulación actual, dado que la mayor parte de los expedientes se manifiestan en el curso de la tramitación del propio expediente, hace que en la regulación actual haya dejado de ser diferenciador de la JV, la ausencia de controversia entre las partes. (Fernández de Buján, A.: *“Régimen Jurídico de la Oposición en el Marco de la Jurisdicción Voluntaria”*, Diario La Ley, nº 89496, 9 de marzo de 2015, pág.1).

² Ni los Secretarios Judiciales, ni los Notarios, ni los Registradores ejercen jurisdicción, por lo que la denominación de JV sólo sería oportuno utilizarla en el ámbito judicial. Desde el punto de vista conceptual estricto sólo habría que reconocer competencia en esta materia a los Jueces.

y Tribunales “*en garantía de cualquier derecho*” como dice el art.117.4 CE ³ o si estamos ante una reserva exclusiva del ejercicio de la función jurisdiccional a la que hace referencia el art.117.3 CE “*Juzgados y Tribunales*” ⁴.

Lo cierto es que al desplazar la competencia de diversos expedientes a Notarios y Registradores, y que algunos asuntos sean solucionados por Secretarios Judiciales, la LJV se inclina por considerar que su naturaleza jurídica se trata de una serie de actuaciones judiciales en el marco del art.117.4 CE y que no estamos ante actividades o funciones estrictamente jurisdiccionales aunque viniesen siendo realizadas por los Jueces.

Y por tanto, nos encontramos ante procedimientos para proteger o validez de derechos legítimos.

Ahora bien, el hecho de que se considere que los actos de jurisdicción voluntaria no son jurisdiccionales (aunque se atribuyan a Jueces), ha llevado a que muchos autores los definan como actos administrativos, como por ejemplo, Couture.⁵ Esta catalogación podría ser admitida sin que suponga que estos actos deben ser encomendados necesariamente a entes administrativos.

³ La STS de 22 de Mayo de 2000 dice lo siguiente “*No se puede afirmar que en la denominada jurisdicción voluntaria los jueces y tribunales no estén ejerciendo potestades jurisdiccionales (juzgar y hacer ejecutar lo juzgado)*” En mi opinión, no puedo compartir lo dicho por el Tribunal Supremo, basándome en la forma en la que utilizamos el término Juzgar, es decir, como una tutela que dispensan los Tribunales, Jueces y Magistrados; y en los expedientes de jurisdicción voluntaria no se juzga nada en este sentido.

⁴ En varias sentencias, el Tribunal Constitucional se ha inclinado por esta tesis, incluyendo las funciones destinadas a los Jueces en el ámbito de jurisdicción voluntaria “*entre las funciones que, de acuerdo con el art.117.4 de la Constitución, puede atribuir la ley expresamente al Juez en garantía de cualquier derecho*” STC93/1983, de 8 de Noviembre, STC 328/1993, de 8 de Noviembre, o STC 124/2002, de 20 de Mayo).

⁵ Couture dice “*que los procedimientos de jurisdicción voluntaria tienen naturaleza administrativa*” Los trata como actos administrativos que no tienen fuerza de cosa juzgada y siempre se va a dejar la puerta abierta para la revisión en los tribunales. (COUTURE.: *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, 4ª ed., 4ª reimpresión, B de f, Montevideo, 2010, pág 43).

Como conclusión, podemos decir que se trata de actos judiciales que tienen características en común con los actos jurisdiccionales y también con los administrativos por la finalidad a la que se dirigen.⁶

2.3. Fundamento.

El fundamento de los actos de jurisdicción voluntaria está en alcanzar la seguridad jurídica. La necesidad de dar aceptación social a una situación concreta, se obtiene a través del acto que proviene de un órgano o autoridad pública que le da efecto.

2.4. Finalidad.

La finalidad de los actos de jurisdicción voluntaria es alcanzar el efecto pretendido, la teoría más tradicional decía que si durante la tramitación del expediente aparece oposición que convierta el procedimiento en contencioso, no se logrará llegar al efecto pretendido.

Sin embargo, actualmente esto no es así, pues tal circunstancia de oposición no es impedimento, como norma general, para que haya una decisión para lo que se plantea; quien no esté conforme con lo acordado podrá dirigirse a obtener una

⁶ Liébana Ortiz: *“consideramos que la jurisdicción voluntaria es una actividad administrativa con caracteres particulares que permiten engarzar correctamente sus elementos formales y teleológicos”* Podemos concluir diciendo que la jurisdicción voluntaria es una actividad administrativa en el ámbito judicial. (*Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, op. Cit., págs. 159 y 160).

sentencia sobre lo que se resolvió en el previo expediente de jurisdicción voluntaria, a través del correspondiente proceso contencioso.

2.5. Características

La Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), es la predecesora de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley 15/2015 de 2 de julio, en base a los principios procesales, podemos decir que la nota más característica es la: Simplificación normativa, ya que la LJV pretende recoger en su propio y único texto la totalidad de asuntos que pueden desarrollar un expediente de jurisdicción voluntaria.

En comparación de lo que ocurría con el Proyecto de Ley de 2006, ahora excluye de su regulación propia, aunque los sigue regulando en sus disposiciones finales, los procedimientos notariales y registrales que han sido tramitados en los juzgados, históricamente como de jurisdicción voluntaria.

Por otra parte, la LJV quiere reducir al máximo las especialidades propias de cada expediente judicial, notarial o registral, llevando a cabo un ajuste de la tramitación de éstos expedientes en un único procedimiento para facilitar su desarrollo y aplicación.

La segunda característica es la: Desjudicialización que consiste en atribuir de los distintos expedientes a profesionales distintos del Juez, como Secretarios Judiciales, Notarios y Registradores.⁷

La LJV se encuentra así en la “modernidad procesal”, que consiste en retirar de los Juzgados aquellas materias que puedan ser resueltas por los sujetos distintos del Juez;

⁷ La Exposición de Motivos inicial del Proyecto de Ley: “ Para el mejor cumplimiento de esos fines, la Ley de Jurisdicción Voluntaria, a diferencia de algunos intentos anteriores de regulación, trata de evitar en la medida de lo posible la alternatividad entre los juzgados y otros operadores jurídicos, es decir, la posibilidad de acudir indistintamente a diferentes operadores para la obtención de un mismo efecto jurídico. Con ello se conjura la producción de duplicidades indeseables, contribuyéndose también a la clarificación de las funciones de cada uno y, con ello, a la seguridad jurídica, también exigible y relevante en este tipo de negocios jurídicos”.

y en conservar la competencia del Juez sobre los asuntos y procedimientos de mayor relevancia, dejando a los funcionarios judiciales la tramitación y adopción de algunas resoluciones.

El tercer rasgo característico de la LJV es la: Alternatividad. En los anteriores Proyectos presentados tanto por el Ministerio de Justicia como por el Gobierno, el número de asuntos que podían tramitarse alternativamente por los Secretarios Judiciales, Notarios y Registradores era mínimo, y los expedientes se atribuían exclusivamente a unos u otros. Esto nos hace pensar que se inclinaba más por la exclusividad que por la alternatividad.

La justificación que se para llevar a cabo esta medida es la que consiste en que el ciudadano pueda elegir acudir al Juzgado o al Notario y al Registrador, estableciendo así competencias entre tales sujetos, teniendo los Registradores un conocimiento especializado en la materia del derecho de propiedad y mercantil.⁸

Dicho esto, esta medida también tiene aspectos negativos:

- En principio, se puede decir que al mantener en los tribunales algunos expedientes, que podrían tramitarse extrajudicialmente, crea un obstáculo contra la descarga de trabajo en tales tribunales.
- También puede dar lugar a una “justicia de doble celeridad”, beneficiando a los ciudadanos más pudientes económicamente, ya que se supone los procedimientos notariales y registrales vayan con más ligereza que los judiciales.
- Por último, puede provocar inseguridad jurídica, si el mismo asunto se resuelve paralelamente por Notarios o Registradores y por el Secretario Judicial.

⁸ Exposición de Motivos de la LJV en su apartado VIII, “no obstante, en la medida de la presente ley de Jurisdicción Voluntaria dejudicializa y encomienda a Notarios y Registradores de la Propiedad Y Mercantiles determinados expedientes en exclusividad, se prevé que los ciudadanos que tengan que acudir a los mismos puedan obtener el derecho de justicia gratuita , para evitar situaciones de imposibilidad de ejercicio de un derecho, que hasta ahora era gratuito, por falta de medios”.

En cualquier caso, esta medida deberá ser valorada según los resultados que origine, dependiendo de si se imponen más sus aspectos negativos que positivos, teniendo en cuenta como una solución futura unificar los expedientes y procedimientos en un único profesional jurídico.

Como conclusión, hay que apuntar que la LJV se entiende como una parte especial del Derecho Procesal civil español, cuya regulación fundamental se halla en la LEC. Por eso pretende minimizar su regulación a los aspectos inherentes de la jurisdicción voluntaria, dejando los demás aspectos a la norma general de los procesos civiles en España (LEC).⁹

Por tanto, el sistema de prelación de fuentes para cada uno de los expedientes regulados por la ley es el siguientes:

1. Las normas para ese expediente concreto de la LJV.
2. En su defecto, las normas generales de la LJV para todos los expedientes en general.
3. En defecto de las anteriores, serán de aplicación las disposiciones de la LEC.
4. Únicamente cuando nos encontremos ante un supuesto que carezca de regulación tanto en la LEC como en la LJV, se podrá acudir a la analogía y a los principios generales del derecho.

Respecto al efecto que produce la desjudicialización en la LJV es la clara disminución de asuntos que se tramitan en los Juzgados y un cambio en la percepción de la ciudadanía, que se irá acostumbrando a acudir a profesionales diferentes. Aunque tendremos que esperar a que pases unos cuantos años para comprobar si se han cumplido los nuevos objetivos de la LJV.

⁹ El contenido del Artículo 8 LJV: *“Las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil serán de aplicación supletoria a los expedientes de jurisdicción voluntaria en todo lo no regulado por la presente Ley”*.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

3.1. Ámbito objetivo.

La LJV pretende limitarse a *“regular los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales”* (art.1.1 LJV), dejando fuera a los expedientes que se tramitan ante Notarios y Registradores.

Para interpretar este artículo 1.1 LJV, por una parte, tenemos que preguntarnos si se pueden considerar expedientes de jurisdicción voluntaria, los que estando regulados en otros textos legales diferentes a la LJV, tienen que tramitarse por una autoridad judicial. La respuesta a esta pregunta debe ser afirmativa, es decir, en nuestra opinión, si se plantea una actuación que debe tramitarse ante el Juez, pero que no conlleva un litigio, se ha de considerar de jurisdicción voluntaria y aplicarle las normas de la LJ;

Y, por otro lado, los procedimientos que se tramitan por Notarios o Registradores se han visto excluidos, por el legislador, de la jurisdicción voluntaria; De todos modos, hay que tener en cuenta que debido a la alternatividad característica de la LJV, van a poder plantearse muchas de esas materias ante Notarios y Registradores, o ante Secretarios judiciales, por lo que dependiendo de qué vía se adopte, se estará ante un expediente de jurisdicción voluntaria o ante un procedimiento notarial o registral.

En los casos donde procede acudir a la jurisdicción voluntaria pero que no cuentan con una regulación específica, deberán tramitarse por lo dispuesto en las normas generales de la LJV. En nuestra Jurisprudencia podemos encontrar Autos resueltos por distintas Audiencias Provinciales, como el Auto de 17 de Mayo de la Audiencia Provincial de Barcelona, donde se insta un expediente de jurisdicción dirigido a conseguir la autorización judicial para poder usar el semen de la pareja sentimental fallecido, con el objeto de ser inseminada artificialmente. Dicho esto, hay que deducir que se puede acudir a un expediente de jurisdicción voluntaria para

conseguir la autorización judicial precisa aunque no se regule expresamente en la Ley sobre Técnicas de Reproducción Humana Asistida 14/2006.

3.2. Ámbito subjetivo.

La delimitación de la competencia para conocer los expedientes de jurisdicción voluntaria se atribuye a los órganos judiciales y no a los Notarios y Registradores.

- Para ello, en primer lugar, hay que fijarse en si los órganos judiciales pueden conocer de un expediente de jurisdicción voluntaria cuando interviene un elemento extranjero.

La solución la encontramos en la LJV, en su artículo 9, dice que los tribunales españoles conocerán del asunto si tienen atribuida la competencia por algún Tratado; De no ser así, conocerán del asunto a través de los puntos de conexión establecidos a la LOPJ.

- Ya determinada la competencia internacional de los tribunales españoles, tenemos que fijarnos en el objeto de jurisdicción, y todas las materias de jurisdicción voluntaria tienen objeto civil o mercantil y serán los tribunales de ese orden jurisdiccional, los encargados de conocer los respectivos expedientes. Sobre el objeto de jurisdicción no hay demasiadas controversias, por lo que puede que la LJV no aborde esta materia en ninguno de sus preceptos.

La competencia objetiva en materia de jurisdicción voluntaria se reparte en Primera Instancia, entre los Juzgados de Primera Instancia y los Juzgados de lo mercantil ¹⁰.

Se atribuyen a dichos Juzgados acciones contra resoluciones de la Dirección General de los Registradores y Notariado como por ejemplo, la acción para recurrir la calificación del Registrador Mercantil.

¹⁰ Artículo 2.1 LJV: “ Los Juzgados de Primera Instancia o de lo Mercantil, según el caso, tendrán competencia objetiva para conocer y resolver los expedientes de jurisdicción voluntaria”.

Hay que tener presente que los expedientes de jurisdicción voluntaria relativos a Derecho de familia o personas, la competencia ha podido ser atribuida a un órgano especializado por el Consejo General del Poder Judicial, en virtud de los artículos 46 LEC y 98 LOPJ.

Los demás órganos de la jurisdicción civil (Audiencia provincial, Tribunal Superior de Justicia – Sala de lo Civil y Penal- , Tribunal Supremo – Sala Primera, y Juzgados de Paz) no tienen competencia objetiva para conocer de ningún expediente de jurisdicción voluntaria en 1ª Instancia.

- La competencia territorial la regula la LJV caso por caso en cada expediente.¹¹
- En la LJV no está regulada en ninguna norma lo respectivo a la competencia funcional, por lo que serán de aplicación los artículos 61 y 62 LEC, que atribuyen esta competencia al órgano que está conociendo del asunto.

Hay que destacar la distribución de funciones entre los Secretarios Judiciales y los Jueces. Las funciones atribuidas al Secretario Judicial son la tramitación de los expedientes de jurisdicción voluntaria y también decidir sobre lo solicitado.¹²

3.3. Las partes en los expedientes de jurisdicción voluntaria

Cuando ya se ha decidido el órgano competente para conocer y tramitar los expedientes de jurisdicción voluntaria, hay que determinarse quién va a formar parte en ellos.

¹¹ Artículo 2.2 LJV: “En los expedientes de Jurisdicción Voluntaria la competencia territorial vendrá fijada por el precepto correspondiente en cada caso, sin que quepa modificarla por sumisión expresa o tácita”.

¹² Artículo 2.3 LJV: “El impulso y la dirección de los expedientes corresponderá a los Secretarios judiciales, atribuyéndose al Juez o al Secretario judicial, según el caso, la decisión de fondo que recaiga sobre aquellos y las demás resoluciones que expresamente se indiquen por esta Ley”

Para poder ser parte en los expedientes de jurisdicción voluntaria, se debe tener la capacidad para ser parte y capacidad procesal. Para esto tenemos que dirigirnos a la aplicación de los artículos 6 a 9 de la LEC ya que la LJV no alude estos dos requisitos. Los sujetos podrán actuar por sí mismos en el procedimiento siempre que posean la capacidad de obrar ya que si carecen de ella tendrán que ser representados a través de sus representantes legales (sus tutores, padres, personas con poderes o que se encuentren facultadas para actuar en su nombre).

La capacidad jurídica o capacidad para ser parte es la aptitud para ser titular de relaciones jurídicas, de derechos y deberes. Y se predica de toda persona. Se puede señalar que la capacidad jurídica es igual para todos los sujetos. En cambio, la capacidad de obrar es la capacidad necesaria para que se de eficacia jurídica a los actos que realiza la persona, es decir para que esos actos se consideren jurídicamente válidos.¹³

Se distingue entre los sujetos que solicitan o inician el expediente y los interesados que son los sujetos que intervienen en él.¹⁴

En ocasiones puede intervenir El Ministerio Fiscal en los expedientes de jurisdicción voluntaria pero solo en los procedimientos donde sea necesaria su actuación cuando lo obligue expresamente la ley, o si estamos ante un tema donde se vea afectado el interés público, los DDFE, o en los que intervengan personas especialmente vulnerable, como los menores o personas con su capacidad limitada.¹⁵

¹³ Artículo 3.1 LJV: *“Podrán promover expedientes de jurisdicción voluntaria e intervenir en ellos quienes sean titulares de derechos o intereses legítimos o cuya legitimación les venga conferida legalmente sobre la materia que constituya su objeto, sin perjuicio de los casos en que el expediente pueda iniciarse de oficio o a instancia del Ministerio Fiscal”*.

El precepto distingue dos tipos de sujetos: los solicitantes, los que promueven el expediente, y los interesados, que son todos los que intervienen en él.

¹⁴ Esta distinción ya la hacía la LEC de 1881 en su artículo 1813, que distinguía *“entre el que promoviere el acto”* y *“el que tenga interés legítimo en él”*.

¹⁵ Artículo 4 LJV: *“El Ministerio Fiscal intervendrá en los expedientes de jurisdicción voluntaria cuando afecten al estado civil o condición de la persona o esté comprometido el interés de un menor o una persona con capacidad modificada judicialmente, y en aquellos otros casos en que la ley expresamente así lo declare”*.

Respecto a la intervención de Abogado y Procurador, hay que apuntar que en los anteriores intentos de modificación de la LJV, el carácter preceptivo o no de la intervención de Abogado y Procurador se convirtió en el detonante para que esos intentos no llegasen a buen puerto.

En la nueva regulación, como se dice en la Exposición de Motivos de la LJV *“En cuanto a la postulación y defensa, la ley no establece un criterio general, dejando el carácter preceptivo de la intervención de Abogado y Procurador, en cada caso concreto”*.

Dicho esto, nos podemos preguntar cómo podemos saber si en un expediente de jurisdicción voluntaria hay que acudir con Abogado o Procurador o no es necesario. Para dar respuesta a esta pregunta hay que mirar las normas de la LJV para que nos remitan a las normas concretas que regulan cada expediente.

Teniendo en cuenta todos los procedimientos regulados en la LJV, y dejando a parte los delegados a Notarios y Registradores, para los cuales no es preceptiva la intervención de Abogado y Procurador.

Podemos decir que para casi todos los demás procedimientos que se llevan a cabo ante el Juez no es preceptiva la intervención de Abogado y Procurador en materia de Derecho de Personas. No se requiere la intervención de estos profesionales por la simplicidad del objeto que se tramita en ellos. En mi opinión esta exclusión puede estar motivada también por el hecho de no encarecer las actuaciones ya que podría perjudicar económicamente a los interesados en los expedientes.

Tampoco se requiere postulación en materia de sucesiones, así como en materia de obligaciones.

Sin embargo, en materia mercantil, la regla general es que si que es preceptiva la intervención de Abogado y Procurador porque en estos caso puede darse un mayor conflicto.

Para concluir, la preceptividad de Procuradores es obligatoria en casi todos los expedientes en materia mercantil, por lo que ha mejorado comparándolo con la

situación anterior. Los Procuradores en estos expedientes actúan en conexión Notarios y Registradores.

Una vez expuesto, de forma general el ámbito de aplicación y las características de los Expedientes de Jurisdicción Voluntaria, nos vamos a centrar en los expedientes de jurisdicción voluntaria en materia de los derechos reales y en las distintas problemáticas de cada uno de ellos.

4. LOS EXPEDIENTES DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EN MATERIA DE DERECHOS REALES Y SUS RESPECTIVAS PROBLEMÁTICAS.

En materia de derechos reales, los expedientes de jurisdicción voluntaria tienen dos características; La primera de ellas es la Simplificación porque han desaparecido muchos de los expedientes de la LEC de 1981, pero a la vez se ha dispersado el conjunto de normas, lo que hace más difícil conocer los distintos procedimientos de jurisdicción voluntaria en esta materia. Muchos de ellos se regulan en el Código Civil, en la Ley Hipotecaria, y además no se regulan como tales expedientes si no como procedimientos registrales o notariales.

Hay que hacer referencia a la Alternatividad ya que ésta característica es propia de las materias de jurisdicción voluntaria, pero esta característica no rige en los expedientes relativos a los derechos reales. Los expedientes que están regulados en la LJV se atribuyen con exclusividad a los Jueces y Secretarios Judiciales. En cambio, si se contemplan en otras Leyes, se atribuirá la competencia con exclusividad a Registradores y Notarios, como los expedientes de dominio y demás actuaciones registrales.

La Ley Hipotecaria 13/2015, de 24 de junio regula una serie de procedimientos para llevar acabo actuaciones magistrales como subsanaciones de cabida y doble inmatriculación, cancelación registral de gravámenes, inmatriculación de fincas no inscritas. Con anterioridad todos estos procedimientos se regulaban en la LJV pero más tarde se decidió que pasasen a formar parte de la Ley 13/2015.

Antes, estos procedimientos se desarrollaban y resolvían por el juez pero con la nueva regulación en La ley Hipotecaria 13/2015 se da una desjudicialización y estos procedimientos se llevan acabo directamente por los Notarios y Registradores, aquí la alternatividad con los secretarios judiciales no rige como en otros procedimientos.

Esto con llevarán a una mayor agilidad en El desarrollo de los procedimientos y además éstos serán más económicos porque a pesar de pagar los aranceles correspondientes los Notarios y Registradores no será preceptiva la actuación de abogado y procurador.

Estos procedimientos tiene como finalidad hacer coincidir lo que dispone en el Registro Público con el Catastro y coordinar con éstos, la actividad de Notarios y Registradores.

Esta finalidad de acercar la realidad física a la realidad jurídica en lo relativo a los bienes inmuebles se puede llevar acabo mediante los procedimientos regulados en la Ley Hipotecaria.

Por tanto, la Ley 13/2015 reforma el Titulo VI de la LH, arts.198 – 210 incluyendo los siguientes procedimientos que deben tener una concordancia entre el Registro y el Catastro:

- Inmatriculación de fincas
- Inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación con el Catastro.
- Deslinde registral de fincas.
- Rectificación de descripción (excesos de cabida)
- Descripción de obras nuevas y otras mejoras.
- Reanudación del tracto sucesivo.
- Subsanación de dobles inmatriculaciones.
- Liberación de cargas y gravámenes.

Artículo 198.1 LH, *“La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:*

1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.

2.º El deslinde registral de la finca.

3.º La rectificación de su descripción.

4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.

5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.

6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.

7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.

9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.”

Dicho esto, nos vamos a centrar en cada uno de estos procedimientos de los expedientes registrales y en sus problemáticas, que es el objeto principal y el que nos ocupa en este trabajo.

4.1. PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y NOTARIAL SOBRE LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS.

Para empezar tenemos que saber en qué consiste la inmatriculación de fincas, podemos definirlo como el acceso de una finca al Registro por primera vez y se lleva a cabo con la 1ª inscripción del dominio.

La inmatriculación se basa en la idea de la voluntariedad de la inscripción en el Registro, que comparándolo con el Catastro, que ha de ser completo, recogiendo la totalidad de la superficie de la finca, en éste depende de la voluntad del propietario/s, de ahí que existan partes de la superficie de una finca no inscritas. A este tema le dedica

la Ley Hipotecaria sus artículos 203-206 LH¹⁶, que recoge como medio para inscribir la finca, el título público de adquisición, la certificación administrativa de dominio y el expediente de dominio.

¹⁶ Artículo 201 Ley Hipotecaria: “1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203,...particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral..., mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando...que las diferencias entre ambas obedecen...a errores descriptivos del Registro ...

b) ...el interesado expresará los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca ...,mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca ... Además, en caso de que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma...

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo ... procederá a suspender la inscripción solicitada motivando ...”.

Artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria: “1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario ... Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro...

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca...acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende ...

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes...

c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca...

d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la ... y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.

b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.

c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca ...

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa...

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende ..., notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente ... Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación..., denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario

El régimen del procedimiento de Inmatriculación de Fincas o Expediente de Dominio, cambia por completo con la reforma de la Ley Hipotecaria 13/2015 de 24 de Junio.

Lo importante es fijarnos en las novedades que ha introducido la Ley 13/2015, que podemos resumirlas en las siguientes:

- Atribuye al Registrador la competencia exclusiva para tramitar el Expediente de Dominio.
- Ante la existencia de una doble matriculación, el Registrador debe iniciar el expediente de oficio.
- Queda derogado el Art. 313 del Reglamento Hipotecario por el Art.209 de la LH en virtud de la Ley 13/2015.

Para inmatricular una finca en el Registro se puede hacer por tres vías:

para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, ...

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, ...

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación... En la notificación se hará constar:

a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.

b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.

c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.

d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.

e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

....

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el ...

Si se formulase oposición por cualquiera de los ... el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto... En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante....

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio...

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. ...

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo ...En ambos casos, se aplicarán a la anotación...

1. Presentando los títulos públicos traslativos de dominio de personas que han adquirido la propiedad de una finca por título público un año antes de la inmatriculación.
2. Iniciando el procedimiento de expediente de Dominio. Este expediente se tramita a través del Notario, es un procedimiento complicado por lo que requiere mas trámites como por ejemplo la certificación del Registrador que certifique que la finca realmente no esta inscrita con anterioridad.
3. Otro de los procedimientos para inmatricular la finca en el Registro es aportando los documentos en los que se reflejan cambios o transformaciones en las parcelas o casos en los que las fincas han sido expropiadas o que hayan dado algún tipo de problema con el deslinde.

Lo que hay que aportar siempre, ya que la ley lo exige con independencia del procedimiento que se siga para la inmatriculación de la finca, son las certificaciones catastrales tanto gráfica como descriptiva de la finca que se quiera inmatricular. También es obligatoria la aportación de que se han liquidado todos los impuestos que correspondan, ya sea el Impuesto de Sucesiones si se quiere inscribir una finca que hemos recibido por una herencia, o el Incremento sobre el Valor de los Terrenos Urbanos, conocido vulgarmente como plusvalía que actualmente está dando muchos problemas en la práctica a la hora de su liquidación, si nos encontramos en una situación de compraventa, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados si estamos hablando de una Donación o Compraventa.

Una vez que hemos contextualizado las ideas básicas de la Inmatriculación , me voy a centrar en una breve explicación de los distintos procedimiento y en una explicación más pormenorizada de los procedimientos que han sufrido más actualizaciones y cambios con la nueva legislación voluntaria de 2015 que son, El Procedimiento por certificación administrativa, El Procedimiento de Inscripción Gráfica Georreferenciada y su Coordinación con el Catastro y El Procedimiento de Tracto Sucesivo.

- 4.1.1. Inmatriculación por título público: La situación en la que nos encontramos cuando estamos en un proceso de inmatriculación por título publico es cuando tenemos dudas sobre la finca con otra que ya esté inscrita. El procedimiento de inmatriculación por título público se regulaba por el art.205 LH., que exige determinados requisitos para poder acreditar que la titularidad de la finca que se quiere inmatricular fuera legítima para acceder al Registro:
 - a. Título público de adquisición por el propietario.
 - b. Coincidencia entre la descripción y la titularidad entre la finca registral y la superficie catastral al inmatricular la finca.
 - c. Anuncio a través de edictos de la inmatriculación a los que pudieran ser interesados por tener algún derecho sobre la finca.
 - d. La suspensión de los efectos de la fe pública registral durante el período de dos años desde el momento de la inmatriculación.
 - e. Evitar la inmatriculación de la finca que figure ya inscrita a nombre de otra persona que no sea el inmatriculante mediante certificación registral.

Para la Doctrina, el procedimiento no garantizaba que el inmatriculante fuera el verdadero propietario del inmueble ya que éste solo tenía que demostrar su adquisición, pudiendo rebatir el derecho del verdadero dueño. Aquí nos encontramos con el fundamento de la seguridad jurídica que es que lo que no se inscribe no se puede oponer por lo que el sistema da mayor beneficio al titular diligente que inscribe su derecho aunque puede que ya no sea el real dueño, frente al auténtico que no inscribe. Pues la finalidad de este procedimiento es que se inscribiesen en el Registro de la Propiedad la mayor parte de las fincas con ciertas garantías.

La Dirección General de los Registros y del Notariado conocedores de la inseguridad jurídica que aun hay en la práctica, ha reiterado en numerosas ocasiones que el Registrador es el que tiene que estar a la hora de la calificación negativa cuando pueda tener algún tipo de sospecha de que los títulos se hayan otorgado con el único

fin de alcanzar la inmatriculación, haciendo hincapié en que la finalidad del Registro es otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes y debe asentarse sobre la concordancia entre la realidad extrarregistral y el Registro.

Puede ser que por estas vicisitudes y dudas, este medio había desaparecido del Proyecto de la Ley 13/2015 aunque luego se incorporó de nuevo porque aun así tenía mas garantías jurídicas que las que se conseguía eliminándolo.

Podemos decir que la distensión de los requisitos del art.203 L.H. cosa que no ocurre con el art.205 L.H. que es derivada de la necesidad de éste último de que haya un título público de fecha anterior que acredite la adquisición, al menos en un año al título público inmatriculador, para garantizar que es actual y que se suspendan los efectos de la fe pública registral durante 2 años. Se entiende que este tipo de medidas son garantías suficientes para que no existan perjuicios a terceros. Todas estas garantías del art.205 L.H., comparadas con las del art.203 L.H son innegablemente mayores a las de éste. Aunque sigue siendo un riesgo que el inmatriculante no sea el verdadero titular pero también estamos seguros de que el verdadero dueño tampoco será el más diligente.

Lo que la nueva regulación restringe es que se inmatricule un exceso de cabida por vía del art.205, como si que ocurría con la anterior regulación.

4.1.2. Inmatriculación por certificación administrativa de dominio:

Este tipo de procedimiento también se encuentra regulado en el art.206 LH, que permitía a la Administración Pública a la Iglesia Católica inmatricular sus dominios de manera privilegiada. En un principio no estaban obligados a inscribir sus bienes ya que era universalmente conocido el titular de esos dominios, luego el criterio cambió obligando a que se inscribiesen para que éstos bienes gozasen de publicidad registral. En el art.206 LH, tras la actual reforma de la Ley Hipotecaria 13/2015, se suprime el beneficio de la Iglesia Católica debido a que en los tiempos actuales ya no se entiende a la Iglesia Católica como un ente público tras la CE de 1978 éste carácter cambia por

completo con lo dispuesto en el art.16.3 CE dice “ ninguna confesión tendrá carácter estatal”.

Tiene lógica que por estos motivos se suprima en el art.206 de la actual legislación, el beneficio inmatriculador de la Iglesia Católica y se restringe únicamente a las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia como dice tal artículo en su punto primero *“Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante... su título escrito de ..., junto con certificación administrativa librada,... Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica...”*

Dicho esto, hay que dejar claro que la inmatriculación del dominio público es obligatoria como disponía la legislación anterior.

En este mismo apartado nos habla de los requisitos para poder inscribir tales bienes de dominio público que son:

- a. Título público de dominio
- b. Certificación administrativa que acredite la adquisición del inmueble.
- c. Certificación catastral descriptiva y conforme con la realidad física de la finca.

Antes de la nueva redacción del art.206 L.H. la inmatriculación por certificación administrativa era un procedimiento secundario que sólo se utilizaba cuando no se tenía el título público de dominio ya que la certificación administrativa no garantizaba seguridad a la hora de legitimar quién era el titular del inmueble que se quería inmatricular pero ahora el artículo 206 LH da la facultad de acompañar al título de dominio con la certificación administrativa. La duda que surge es que no sabemos cuál de ellos es el título inmatriculador y tampoco si el título es público o privado por lo que podemos deducir que puede ser de ambas naturalezas ya que si el título inmatriculador es la certificación administrativa dispensada por los funcionarios públicos debería inscribirse directamente en la Certificación. En cambio, si no se aporta título de dominio, puede subsanarse aportándole mas tarde, haciéndolo constar en la certificación.

En lo que no se pronuncia el artículo 206 L.H. es sobre la descripción de la finca que se pretende inmatricular, solo hace referencia al concepto de “inmuebles” pero no dice nada sobre la ubicación o la descripción más detallada de la finca. Por lo que recurrimos al anterior artículo 303 del R.H. que solo decía que la certificación debía de describir la naturaleza, medidas, lindes, gravámenes de la finca, la situación, nombre y número, era una descripción textual por lo que la DGRN en la Resolución de 5 de Octubre de 2004 que dispuso como requisito la aportación, junto con la certificación del art.206 L.H., de una certificación catastral en la que se describa gráficamente la finca, descripción que tiene que coincidir con la dispuesta en la certificación como se exige para cualquiera de los instrumentos inmatriculadores del art.199 LH. Todo esto lo recoge el art.206 LH. en su apartado segundo. Si por cualquier motivo no se tiene la certificación catastral se puede aportar una representación geográfica georreferenciada alternativa junto con un informe del Catastro para garantizar que cuando se quiera inmatricular una finca, el Catastro esté enterado de si el inmueble que se pretende inmatricular está catastrado o no, y si no lo está, darlo de alta.

El deber del Catastro es inscribir en el Registro de la Propiedad casi todos los bienes inmuebles tanto de naturaleza urbana como rústica y ya se de titularidad privada o pública por lo que actualmente lo inmuebles de titularidad pública están inscritos en el Catastro.

Hablamos de “casi todos” y no “todos” los inmuebles de titularidad pública debido a los casos en los que falta certificación que se subsana con la utilización de las representaciones geográficas georreferenciadas cuando los inmuebles estén descritos en los inventarios de cada Administración Pública. Es necesario que dicha representación gráfica georreferenciada sirva para poder identificar y conocer el inmueble a inscribir.

Muchas Administraciones tienen un sistema de optimización para controlar todo su patrimonio pero no es obligatorio aunque la Ley 13/2015 da un avance concretando ciertos requisitos para realizar el inventario como un documento de patrimonio público.

4.1.3. Inmatriculación por Expediente de Dominio:

Viene regulada en el art.203 LH, en la practica no se utiliza demasiado por lo que hemos explicado en el apartado 4.1.1 “Inmatriculación por título público” respecto a la nueva redacción del art.205 LH.

De este procedimiento podemos decir que es un “mix” entre un expediente judicial y un acta notarial. Tras la Ley 13/2015 se desjudicializa este expediente y pasa a

tramitarse por Notario y Registrador, cuando se llega a una entendimiento, sin perjuicio de poder iniciar un juicio declarativo en caso de desacuerdo.

Para su tramitación se exigen los siguientes requisitos:

- a. El titular del dominio tiene que presentar una solicitud con todos los datos y documentación referentes a su derecho como la certificación catastral que contiene la descripción de la finca: Con este requisito lo que se está haciendo es limitar la legitimación únicamente al titular dominical de la finca en virtud del art.203.1.2ª LH aunque el art.203.2 faculta que la inmatriculación pueda solicitarse por el titular de un derecho real sobre la finca no inscrita por lo que también estaría legitimado el titular de un derecho real para acudir a la vía del art.203.1 LH.
- b. El notario pasará al Registro toda la documentación para que el Registrador instruya certificación negativa de inscripción o, por lo contrario, instruya anotación preventiva.
- c. Si el Registrador tiene dudas sobre la finca que se quiere inscribir con otra ya inscrita, se lo hará saber al Notario para que archive las actuaciones.
- d. Si no hay duda alguna, el Registrador expide anotación preventiva por el periodo de tiempo de 90 días con posibilidad de prórroga hasta 180 días.
- e. El Notario notificará a los interesados para que en el plazo de un mes comparezcan y puedan hacer y aportar las alegaciones y pruebas que estimen oportunas.
- f. Para finalizar se publicará la inscripción en el BOE por medio de edicto.

En este procedimiento lo que se puede apreciar es que no interviene para nada el Ministerio Fiscal o el Juez. Pero intervienen otros funcionarios como Notarios y Registradores y ahora se exige un título escrito sin que sea público obligatoriamente, pues esto se hace para poderlo reemplazar con la tramitación del expediente, ya que el expediente de dominio tenía como finalidad el poder subsanar la falta de título formal y lo hace con esta forma.

Las lindes, la ubicación geográfica, y la superficie de la finca que se pretende inmatricular se ven acreditadas con la certificación catastral descriptiva y gráfica. Lo que tenemos que subrayar es en que este expediente no se admiten las representaciones geográficas alternativas, aunque hay quien puede pensar que esto es un error ya que la nueva regulación lo que intenta es una comunicación continua entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. La certificación catastral que contiene la descripción y la ubicación de la finca ha de ser actual es decir que tenga vigencia en el momento de inscribir en el Registro el asiento de presentación del título. Para ello está el Registrador que tendrá que comprobarlo y seguidamente realizar la calificación registral la cual puede hacer con ayuda de la aplicación informática registral que se sincroniza con la sitio electrónico del Catastro.

En la práctica este expediente no se utiliza demasiado debido a la regulación tan farragosa y masiva del art.203 LH respecto a los requisitos y garantías que ofrecen otros procedimiento de inmatriculación como el anteriormente referenciado art.205 LH.

4.2. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GRÁFICO – LA BASE GRÁFICA REGISTRAL. LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA Y SU COORDINACIÓN CON EL CATASTRO.

Respecto al primer procedimiento que regula el artículo 198 de la Ley Hipotecaria ***“La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro”***.

Para la formación de la base gráfica registral es competente el Registro de la Propiedad que será quien vaya a recibir la propuesta de representación geográfica que quiere inscribir el titular.

Para realizar una representación geográfica georreferenciada se tiene que hacer finca por finca para ello se utilizan todos los medios telemáticos apoyándonos en el sistema de bases gráficas registrales del territorio nacional. La identificación gráfica de las fincas esta establecida en el art.9 de la LH que da a los Registradores la posibilidad alternativa de distintas bases de datos, además del Catastro y el Registro de la Propiedad ya que muchas veces recaen en inexactitud y genera problemas.

Esta discordancia entre el Catastro con el Registro de la Propiedad se produce porque muchos de los derechos reales nacen per o se desarrollan independientes del Registro, ya que aunque la legislación da mayor derecho a la titularidad inscrita, no impone el acceso al Registro como obligatorio. Para solucionar esto, el Registro lo que pretende es proyectar la identificación del dominio sobre el terreno. Esto se lleva a cabo con la Ley 13/2015 ya que no vale con una descripción literal de la finca sino que ha de situarse sobre el territorio y ha de declararse la situación física y detallada de la finca incluyendo la representación gráfica catastral de la misma. Si la representación geográfica catastral es coincidente con la descripción de la finca, se inscribe. Si hay discordancia entre ellas, la finca no va a poder tener una representación geográfica georreferenciada inscrita y no va a estar coordinada con el Catastro. Lo que puede hacer el interesado en estos casos es aportar una representación geográfica alternativa a la catastral para poder inscribirla.

Con la Ley 13/2015 y su nueva redacción solo puede acceder al asiento del Registro la representación gráfica catastral cuando sea correcta, y esto será así, cuando el Registrador la califique positivamente como lo establece el art.9 LH: *“para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y grafica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación grafica georreferenciada alternativa”*.

Con la implantación del sistema de bases gráfica registrales, el funcionamiento del Registro de la Propiedad cambia, el Registrador tiene que hacer una calificación de la descripción de la finca para poder llegar a la identificación de la base gráfica de la finca. Esto lo logra mediante la cartografía catastral sin excluir a otras bases de datos que puedan ayudar a lograr una mejor representación gráfica para calificar.

La representación gráfica ha de ser facilitada por las partes, ya sea catastral o alternativa. Es el propietario-titular quien tiene que describir su finca y proyectar su situación en el territorio. Todas las afirmaciones que haga el propietario tienen que someterse a calificación por parte del Registrador que tendrá que ayudarse con medios y bases de datos cartográficos.

Conectado a esto esta la siguiente duda: ¿La discordancia entre el Registro de la Propiedad y el Catastro es una inexactitud o un error?.

Las dudas a esta pregunta nos la resuelve la DGRN en su Resolución de 13 de Octubre de 2009 que dice lo siguiente *“existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia”*.

En la calificación Registral hay que distinguir dos períodos de tiempo:

1. En el Registro se presenta el título junto con una representación geográfica georreferenciada. En este momento, el Registrado debe calificar si nos encontramos en una situación de inscripción obligatoria, si se ha presentado una

representación catastral o alternativa para saber qué expediente de los del art.199 LH hay que seguir para lograr la inscripción.

2. El Registrador tiene que calificar una vez iniciado el expediente correspondiente, distinguiendo entre:

- Si la representación gráfica es catastral, que deberá realizar las funciones de identificación y coordinación que establece el art.199.3º *“la certificación gráfica aportada...será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el art.9 LH”*
- Si la representación gráfica es alternativa: deberá de calificarse, además de los requisitos anteriores, el Registrador ha de cumplir con otros requisitos más específicos establecidos en la Resolución de 26 de Octubre de 2015 a la que nos remite el art.9, b) en su apartado 3º.

El art.199 LH en sus apartados 4º y 5º determina *“si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde...salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que levantara acta de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”*.

La invasión de fincas se refiere a los supuestos de:

- a) Fincas registrales con representación geográfica inscrita.
- b) Fincas de dominio público.
- c) Fincas colindantes anteriormente inmatriculadas.

En estos casos el expediente más conveniente que habría que iniciar sería el de deslinde. (desarrollado a lo largo de este trabajo).

Los efectos que derivan de la inscripción y la coordinación con el Catastro:

El art.199 LH en su apartado 1º determina *“en caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar*

expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificara telemáticamente al mismo y se reflejara en la publicidad formal que de la misma expida”

Es decir, desde el momento de la inscripción de la representación gráfica geográfica, se produce la legitimación registral y podrá ser objeto del principio de publicidad registral dejando constancia de su respectiva concordancia con la parcela catastral del correspondiente asiento.

Lo mismo sucede con la inscripción de una representación geográfica alternativa ya que su naturaleza alternativa se pierde para pasar a formar parte de las bases de datos catastrales. Por lo que debemos pensar que la base gráfica registral, que previamente había sido alternativa a la catastral, ahora es objeto de publicidad registral dejando constancia de que en un principio no estaba en concordancia con el Catastro hasta el momento de la inscripción.

En todo caso, el efecto de la inscripción de la representación geográfica georreferenciada es que pierde su naturaleza tanto catastral como alternativa para formar un dato registral que se llama base gráfica registral.

En la Resolución de la DGRN nº263 de 1 de Junio se refiere a si se puede inscribir una representación grafica alternativa que se haya hecho por un técnico una vez que se haya tramitado el expediente por el art.199 LH.

En esta Resolución, la Dirección se fundamenta en el art.9 b) *“habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral”* y que si *“la representación grafica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación que conste en la cartografía catastral”*. El art.199.2 remite estos casos a que se tramiten por lo dispuesto en su apartado 1. Según este artículo, se podrá tramitar el expediente siempre que se informe a los titulares de las fincas registrales colindantes. También se desprende del precepto que en caso de dudas sobre el contenido de la representación grafica alternativa, será el Registrador el que tiene que decidir sobre la inscripción de forma

motivada conservando los derechos de los titulares registrales y sin lesionar la concordancia del Registro con la Realidad Física.

4.3. EL DESLINDE REGISTRAL DE LA FINCA

Es una de las novedades de la Ley 13/2015 y viene enumerado en el segundo punto del artículo 198 de la LH ***“El deslinde registral de la finca”***, solo se refiere al deslinde, no al amojonamiento. Está en conexión con el tercer y cuarto punto del mismo artículo ***“La rectificación de su descripción”*** y ***“La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca”***.

El expediente de deslinde registral de la finca se regula en el art.200 LH aunque se podría conexionar con el art.207 LH a la hora de la distinción de procedimientos entre los de delimitación geográfica, los de identificación grafica, la descripción de la finca, la delimitación y deslinde. Estos artículos se refieren a las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, por lo que para las fincas no inscritas se aplicaría lo establecido en el art.384 C.Civil *“Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales”*, en conjunto con lo dispuesto en los arts. 104 a 107 LJV 15/2015.

Si lo que se pretende deslindar son varias fincas, unas inscritas y otras no, lo mas razonable sería aplicar la LJV a las no inscritas para evitar que se beneficien de este expediente de la LH los titulares que no hayan inmatriculado sus fincas.

Para la producción de los efectos del expediente del deslinde registral de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de los titulares de la finca registral invalidada que no tengan representación gráfica inscrita, tienen que dar su autorización a la georreferenciación que proponga el promotor del expediente. Si los titulares si que tienen inscrita una representación grafica georreferenciada, se requiere el expediente siempre. Esta situación se regula en el art.199 LH y es una de las novedades introducidas en la nueva legislación.

Para empezar tenemos que saber que es un expediente que se tramita en principio ante Notario tal y como dispone el art.200 LH *“ El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil...”* y se resuelve por el Registrador que es el que recoge el título y tras calificarlo, practica el asiento que corresponda.

En la práctica no se entiende del todo por qué se da competencia exclusivamente al Notario ya que esto genera un encarecimiento de la tramitación del expediente cuando lo más lógico es que se atribuyese la competencia al Registrador ya que estamos ante una situación que tiene que ver con las descripción y la delimitación del inmueble.

Respecto al deslinde de fincas no inscritas la competencia se atribuye al Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado del lugar donde esté sita la finca, siendo obligatorio acudir con Abogado si el valor del inmueble supera los 6.000€.

El titular de la finca o de cualquier derecho real sobre ella es la persona que está legitimada para incoar el expediente, pero tendría que ser únicamente el titular de la finca ya que se trata de un expediente que tiene como objetivo la concordancia del Registro con el Catastro o realidad extrarregistral pues ya hemos dicho que para los titulares de fincas no inscritas existe otro procedimiento regulado en la LJV.

Respecto a la descripción de la finca el art.200 LH dice *“el promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas...Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo”*

Lo primero es ubicarnos en el ámbito de la aplicación del expediente y en que se diferencia del art.199 LH ya que lo que se pretende inscribir es una certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca. Pues, lo que pretende el art.199 LH es inscribir una representación gráfica cuando estamos en una situación distinta entre Registro y Catastro y la intervención de los titulares de fincas colindantes es para garantizarse que la nueva descripción no afecta a sus fincas. Cuando las fincas colindantes tienen una representación gráfica inscrita y se ven afectadas por la inscripción, es el precepto el que descarta que se siga este expediente y dice que se lleve a cabo el expediente de

deslinde. Pero si las fincas colindantes no tienen representación geográfica inscrita si que se puede seguir el procedimiento del art.199 LH pero no ante Notario, sino ante Registrador. Por esto, podemos concluir que existe un procedimiento de deslinde del art.200 LH ante Notario y otro procedimiento de deslinde ante Registrador del art.199 LH.

Ahora bien, si lo que se inscribe es una representación geográfica que solo completa o modifica la descripción de una finca y no se ven afectadas por ella fincas colindantes. Para estos supuestos en los que no se invade a la finca colindante se acudirá al art.199 LH que no requiere una colaboración de ningún tipo del colindante.

La jurisprudencia ha reiterado que el deslinde procede cuando los límites de los terrenos no están claros o están difusos, lo que hace que no tengamos un conocimiento exacto de los perímetros ni de la extensión de la finca. Lo que se busca es que los propietarios den su autorización sobre los límites de los linderos y para eso, los propietarios se sujetarán a una cartografía lo más exacta posible. En la práctica se consigue mediante representaciones gráficas alternativas ya que la razón de llevar a cabo este expediente del art.200 LH será cuando las representaciones gráficas invadan los terrenos de un propietario colindante ya que si estuviesen claros se acudiría al procedimiento del art.199 LH (que no requiere la manifestación de ningún colindante).

Otra duda que nos surge respecto a este expediente es cuando tiene por objeto la modificación de los lindes erróneos para rectificarlos. Esto conlleva a que los distintos expedientes tratados se solapen. Es el art.201 LH el que trata la *“rectificación de los linderos”* pero lo más coherente sería suprimir este art.201 LH y que tal rectificación se llevase a cabo según lo regulado en el art.200 LH de *“actualización de linderos”* que admite un deslinde parcial.

Respecto al desarrollo del expediente de deslinde podemos diferenciar distintas fases:

- Por un lado, comunicar a los interesados la incoación del expediente: el hecho de comunicarlo a los interesados es para que ellos puedan presentar

las pruebas y las alegaciones que estimen oportunas en el plazo de 15 días desde que se dan por comunicados.

- Comunicación al Registrador del inicio del procedimiento para que tramite la certificación registral y a continuación la nota marginal que informe del inicio del expediente. La certificación se va a referir al dominio y a los gravámenes o cargas que haya sobre la finca.
- Notificar notarialmente a los titulares del dominio o gravámenes de la finca que se quiere deslindar y de sus colindantes.
- Convocar a los interesados a través de una notificación notarial en la que se indicara día, fecha, hora y lugar para que se personen en el plazo de 30 días desde que reciban la información: Respecto a la notificación del Notario se hace a través de correo postal certificado pero si resulta infructuoso, la DGRN en su Resolución del 16 de Diciembre de 2013, dice *“Esa vía es el procedimiento previsto en el art.202 del reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal el notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho art., que sí produce los efectos de una notificación”*.

A la hora de que los interesados realicen sus alegaciones no hay nada regulado respecto la forma de hacerlas por lo que podemos apuntar las siguientes ideas:

- Las alegaciones se realizan ante el mismo Notario que inicia el expediente.
- Las pruebas se presentan ante este Notario y con la entrada en vigor de la ley 13/2015, solo se admiten pruebas escritas, cosa que el anterior art.201 LH, no era así ya que admitía cualquier medio de prueba, no solo los escritos.

Tanto las alegaciones como pruebas se tendrán que presentar en el plazo de 15 días desde que los interesados reciben la notificación.

Una vez que ya están en la comparecencia ante Notario para llegar a alcanzar un acuerdo entre todos los interesados, el art.202 del Reglamento Notarial distingue dos situaciones:

1. Si se logra un acuerdo, el Notario otorgará Escritura Pública tal y como establece el art.202 del Reglamento Notarial, en su apartado segundo: *“el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto”*.
2. Si no se llega a un acuerdo. Hay que decir que esta situación también incluye el supuesto de que los interesados no hayan comparecido. Resulta curioso que no se haga referencia a los interesados en el título inmatriculador. En estos casos se no avenencia se dará por concluso el expediente.

Respecto a la calificación registral, el art.200 LH *“Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas”*.

Esta facultad que tiene el Registrador de realizar una calificación en base a dudas fundamentadas ya lo contemplaba el art.298 del Reglamento Hipotecario para los supuestos de exceso de cabida. El tener dudas sobre si existe fraude de ley se ha admitido por la DGRN para que sirva de base a una calificación negativa. La DGRN en su Resolución de 17 de junio de 2014 establece *“el control de inmatriculación por titulo publico exige a los registradores que, al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados con el único fin de obtener la inmatriculación”*.

Como conclusión, podemos decir que existe una insuficiente regulación que nos lleva a pensar en una solución alternativa fundamentándola en el ordenamiento actual, según las siguientes reglas:

Primera. *“El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante el registrador...También podrá tramitarse ante Notario...”*

Segunda. *“El expediente se iniciará a instancia del titular registral del dominio,... o de cualquiera que tenga inscrito su derecho. También, podrá instar...titular de cualquier derecho real inscrito...”*

El expediente se iniciara mediante escrito...en el que se harán constar las circunstancias registrales...

En el escrito se solicitara la expedición de certificación registral en la que consten los trámites del expediente...la descripción de las fincas y el resultado de la comparecencia...

El escrito contendrá la propuesta de representación gráfica georreferenciada...Solo por defecto o inexactitud se admitirá una representación gráfica georreferenciada alternativa...

La propuesta de representación geográfica constará:

- *la descripción de la finca registral, la parcela catastral...*
- *la relación de titulares registrales de las fincas colindantes inscritas...*
- *Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela correspondiente a la que con la finca se quiere deslindar.*
- *Cuando no se corresponda con la realidad, una propuesta de descripción literaria y representación gráfica alternativa de la finca... ”.*

Tercera. *“El Registrador o Notario que instruya el expediente recibirá el escrito y comprobará la identidad del titular registral...citara a los colindantes para que en el plazo de 15 días comparezcan ante él para prestar su consentimiento y ratificar el deslinde...Si hay acuerdo de todos, o parcial de alguno de ellos, el Notario protocolizará en escritura pública en la que hará constar el acuerdo expreso.”*

Cuarta. *“Si el Registrador...alberga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas y su calificación será recurrible conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria...”*

Si califica positivamente...procederá a inscribir el deslinde con la representación geográfica de la finca, que declarará coordinada con el Catastro”

Quinta. *“La inscripción practicada gozara de los efectos de fe pública registral”.*

4.4. LA REANUDACION DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUPTO

El punto séptimo del artículo 198.1 de la LH habla del procedimiento para ***“la reanudación del tracto sucesivo interrumpido”.***

Este procedimiento viene regulado el artículo 208 de la LH, que se remite al artículo 203 de la misma ley, con la finalidad de justificar la continuidad de los titulares intermedios y sus “iusta causa” hasta llegar a la inscripción última.

El tracto sucesivo es uno de los principios mas importantes de nuestro sistema registral ya que colabora con la publicidad del contenido del Registro en cuanto a los titulares, el título inscrito, la organización de los asientos...En los sistemas registrales de los países el Principio del tracto sucesivo aparece como uno de los principios más evolucionados e importantes de cara a la publicidad de los Bienes Inmuebles.

Podemos definir el tracto sucesivo como instrumento para establecer un orden y organización entre los distintos asientos mediante la causa entre los títulos inscribibles teniendo de base el la inscripción previa del título del transferente en el momento de inscribir el título del adquirente para que se produzcan los efectos del sistema registral.

El tracto sucesivo viene regulado en el art.20 LH *“para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a nombre de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegaran la inscripción solicitada”.*

El artículo se refiere a todo tipo de títulos que tengan que ver con derechos reales sobre los bienes inmuebles, es decir, gravar, transmitir, modificar, extinguir el dominio...

Dentro del tracto sucesivo podemos diferenciar, por un lado, la titularidad y por otro lado, la finca.

La titularidad nos lleva a centrarnos en los títulos que producen modificaciones en la descripción de la finca y su base gráfica registral, ya que cada modificación genera un "historial registral" de la finca a la vez que existe el historial que consta en el folio registral que se ha abierto para la finca que se está viendo modificada.

Por lo que cuando se modifica la finca se producen los siguientes efectos:

1. La modificación de las descripciones de la finca. Esto ocurre cuando se quiere actualizar la descripción de la finca cuando cambie su extensión a través de una modificación de los linderos de la propia finca y de las colindantes o una inscripción nueva porque ha habido una obra sin que cambie la extensión de la finca.
2. Los sucesivos asientos registrales derivados de las modificaciones a la hora de ubicar geográficamente la finca. Esto se da en situaciones de agrupación de fincas, segregación, agregación o división que no solo se refieren a un cambio en los linderos.

Dentro de las modificaciones gráficas de la finca tenemos que distinguir varios tipos según lo que cambie:

- Modificación descriptiva de la extensión de la finca registral:

Estas modificaciones no alteran la realidad física y solo afectan al titular/es de la finca o de derechos reales sobre ella. El Registrador es el encargado de estudiar que la nueva organización de la base gráfica de la finca y de que esta cumpla con los elementos esenciales que tiene la anterior para que se siga la conexión y el paralelismo entre las fincas derivadas una vez que se haya inscrito el título. En estos casos lo normal sería pensar que el titular registral va a presentar con el título público, la base gráfica registral

derivada de la modificación para que el Registrador la califique y que verifique si es válida para inscribirla y comunicarlo al Catastro.

Una de las novedades que introduce la ley 13/2015 es la referida en el art.9 L.H, que dice que cuando se quieran realizar estas modificaciones será obligatorio que el titular registral proporcione mediante una representación gráfica, el resultado geográfico de la modificación. Esto es así, para que no se pierda la homogeneidad de la georreferenciación registral.

Es decir, con la Ley 13/2015, las modificaciones derivadas de la división, segregación, agrupación, división, agregación o reparcelación tendrán que tener una representación gráfica que va a dejar de ser voluntaria para ser requisito obligatorio para la inscripción. Esto quiere decir que si el Registrador califica negativamente la representación gráfica de la finca, tampoco se va a poder inscribir el acto de la modificación.

Dicho esto, podemos concluir que estas modificaciones que se fundamentan en el cambio de los linderos no tienen por qué derivar cambios en la base gráfica, ya que solamente se modifica la línea grafica pero no la perimetral que sigue siendo la misma.

- Modificaciones dentro de la finca registral sin variación de su perímetro.

En estas situaciones no se modifica tampoco la superficie y el perímetro de la finca, por lo que la base gráfica de la finca registral no se ve perjudicada. Solo se produce un cambios en la descripción dentro de la finca, por ejemplo una obra o construcción nueva de la finca.

- Modificaciones en la descripción gráfica derivada de elementos constructivos.

Nos encontramos con este tipo de modificaciones cuando lo que cambia es jurídico, por ejemplo cuando se da una división horizontal de lo construido. Existe aquí una modificación jurídica no una modificación de la construcción en sí misma. El titular registral puede modificar jurídicamente la finca sin que haya una modificación física.

En el caso de la construcción en sí misma, el principio de tracto sucesivo nos dice que tiene que haber previamente una descripción inscrita que sea compatible con la que se

quiere inscribir como requisito imprescindible para inscribir la obra nueva. Y esto se desprende del art.202 L.H, que dice que permite que se inscriba la obra nueva siempre que esté identificada anteriormente mediante sus coordenadas geográficas.

La descripción geográfica de la obra nueva debe hacerse sobre una georreferenciación ya inscrita de la finca que describa cómo resulta el perímetro de la finca sobre la que se quiere inscribir la obra nueva. Si esta georreferenciación previamente inscrita no existe, no se puede cumplir el principio de tracto sucesivo aunque ello no impide la inscripción de la obra nueva ya que no estamos en el supuesto del art.9 anteriormente comentado.

Una vez que la obra nueva sobre finca que tiene georreferenciación inscrita, requiere que las coordenadas del espacio que utiliza para ocupar la obra nueva (plantación o edificación) estén identificadas para que pueda coordinarse la actual inscripción de la obra nueva con su respectiva representación gráfica.

Estando en la situación de una división horizontal se plantean los siguientes problemas:

- Que la representación gráfica del piso no puede tratarse de una representación georreferenciada ya que se trata de un volumen y no de un trozo de espacio. En estos casos no se requiere una georreferenciación por lo que aquí el principio de tracto sucesivo es más flexible.
- La calificación registral no se extiende al contenido del Libro de Registro de la propiedad, sino únicamente a su archivo registral pero esto no supone una traba a la inscripción de la división horizontal, ya que no es un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica, sino que, en este caso, la inscripción de obra nueva es un instrumento que facilita al Registrador el comprobar que las anotaciones hechas en el título público de la obra nueva con la finca registral en la que se declara ésta, se corresponde con la descripción gráfica de la finca con la obra nueva descrita en el título. Es muy importante en estos casos, la representación gráfica de las obras nuevas para contrastar las situaciones de división horizontal y poder ver que se ajustan a las características de la finca del titular registral.

En la práctica tenemos un problema cuando el tracto sucesivo se ve interrumpido y en la Resolución 261 de 1 de Junio de 2017 de la DGRN se pronuncia sobre la solicitud de certificación para iniciar la tramitación del procedimiento de reanudación del tracto interrumpido. Para ello, el Registrador debe apreciar si hay algún error que obstaculice la tramitación del expediente y si se da esta situación debe denegar la solicitud y expedirá calificación negativa. Y, en el caso de que no haya ningún tipo de obstáculo para que exista la interrupción del tracto, la doctrina de la DGRN se fundamenta en el art.208 LH que viene a decir que el procedimiento para poder reanudar el tracto interrumpido es algo excepcional y de ahí que se vea sometido a la interpretación restrictiva del Registrador de forma que sólo cuando haya realmente una interrupción del tracto sucesivo, podrá acceder a la inscripción.

4.5. LA SUBSANACION DE LA DOBLE INMATRICULACION

“La subsanación de la doble inmatriculación” al que hace referencia el artículo 198. 1 LJV en su punto octavo. Cuando estamos ante una doble inmatriculación, cualquier titular registral de la finca, tiene que instar un expediente ante el Registrador para poder subsanar este problema. Es uno de los defectos en la descripción de la finca y puede dar problemas tanto en un mismo trozo de superficie terrestre que esté inscrita como en dos fincas inscritas o hasta titulares distintos en una misma finca. Roca Sastre define la doble inmatriculación como *“el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor de un inmatriculante, la cual abre folio registro particular, es obtenida por medios peculiares y surte efectos específicos”*.

Dicho esto podemos conceptualizar la “doble inmatriculación” como el acto de que una misma finca esté inmatriculada varias veces en folios diferentes dentro de un mismo registro o incluso en registros de distintas demarcaciones.

Con anterioridad de la Reforma, la regulación de la doble inmatriculación se llevaba a cabo por el art.313 RH que solo se centraba en la situación de contraste entre el Catastro y el Registro y ahora se legaliza conforme al art.209 LH como un

procedimiento seguido ante el Registrador y que tampoco da una solución al problema de discordancia entre la realidad y el Registro sino que desarrolla el procedimiento desde un punto de vista registral y enfocado a omitir los errores de los Libros.

La “doble inmatriculación” es un defecto de nuestro ordenamiento que se da por no llevar un control entre el Catastro y el Registro y esto se debe a que no hay medios suficientes para identificar los muebles y las numerosas variaciones y modificaciones que sufren las fincas a lo largo de los años.

La subsanación de la “doble inmatriculación” se tramitará por las normas del art.209 LH que se resumen en los siguientes puntos:

- El Registrador donde se encuentre la finca es la persona competente para la tramitación, ya sea de oficio, por el Registrador, o por instancia de parte por el titular registral tanto de la finca o de cualquier derecho o gravamen inscrito sobre ella.
- Una vez que se han recabado todos los datos relativos a la finca, ya sean del Catastro, como de demás bases gráficas, se estudia si realmente se da la doble inmatriculación y si es así se informa a los titulares interesados y además se dejará constancia de ello en una nota marginal de las últimas inscripciones de los dominios coincidentes.
- Si la doble inmatriculación se puede resolver por una misma persona porque no afecta a nadie más, se corregirá y se cerrará el expediente más reciente dejando constancia de tal hecho en la inscripción más antigua.
- Si, por el contrario, afecta a más personas interesadas, es decir, distintos titulares de dominio o cargas, se les convocará para lograr avenencia: si se llega a un acuerdo, se dejará constancia y se cancelará la inscripción de la finca más moderna y se rectificará la antigua.
- Si todos los titulares registrales comparecen y llegan a un acuerdo unánime, el Registrador cuando crea que es procedente el acuerdo al que se haya llegado, lo hará constar en el Registro y procederá a rectificar y modificar la historia de la finca más antigua y cancelará la inscripción de la más reciente.

- Si no se llega a un acuerdo, se dará por concluido el expediente dejando constancia mediante una nota marginal, quedando abierta la vía judicial por juicio declarativo.

Podemos hacer unas puntualizaciones respecto al Procedimiento del art.209 LH:

Antes de la Reforma por la Ley 13/2015, el Registrador no podía instar de oficio el procedimiento de subsanación de la doble inmatriculación, ahora, lo más normal es que sea el Registrador el que aprecia de Oficio la coincidencia entre fincas inscritas.

La nota marginal por la que se anota la “doble inmatriculación” es una anotación preventiva que funciona como forma de protección de cara a terceros que quieran informarse sobre la finca, advirtiéndoles que existe una discordancia registral.

La unanimidad de los de los autores piensa que la solución a tal discordancia tiene solución en el derecho civil aunque existen criterios de otros autores que son mantenidos por la doctrina.

La línea que respalda el TS es que la solución a la doble inmatriculación la tienen los tribunales en las diferentes situaciones que se planteen sobre dos principios:

1. Principio de Prevalencia de la “hoja registral de la finca” que tenga el “mejor derecho” sobre el dominio, esto significa que prevalecerá el procedimiento de quien pueda afirmar que le corresponde tal derecho.
2. Principio de Prevalencia de la “hoja registral de la finca” más antigua, es decir, el principio de *“Prior in tempore, potior in iure”* (“el primero en el tiempo, mejor en Derecho”), prevalecerá la inscripción que se hizo primero.

La DGRN en su Resolución de 21 de diciembre de 2015. Registro, Madrid nº11 la DGRN interpreta el problema de La Doble Inmatriculación del art.209 de la LH, entendiendo que el art.313 del RH se deroga tácitamente en virtud de este art.209 de la LH que atribuye directamente la competencia para tramitar el expediente para la subsanación de la doble inmatriculación al Registrador una vez que éste recabe toda la información sobre las fincas, examinando las representaciones gráficas y los datos que aparezcan en el Catastro y entienda que se da la posibilidad de doble inmatriculación

tendrá que dejar constancia de este hecho por nota marginal de la última inscripción de dominio en el folio de cada una de las fincas coincidentes.

Con esto sacamos en claro, que tras la reforma de la ley, cuando el Registrador aprecia que está ante una doble o múltiple inmatriculación, deberá iniciar de oficio el expediente conforme al art.209 LH. (Anteriormente el Registrador tenía vedada la posibilidad de iniciar de oficio el expediente).

Hecho esto, si todos los interesados comparecieran y estuvieran de acuerdo en las rectificaciones, firmarán el acuerdo y el Registrador procederá a cancelar el folio de la finca registral más moderna y rectificar, como se haya acordado, el folio de la finca registral más antigua.

En la situación de que alguno de los comparecientes no estuviese de acuerdo o uno de los interesados no comparezca, el Registrador mediante nota marginal de la última inscripción de dominio de cada una de las fincas coincidentes, dejará constancia de tal situación. En este caso, el interesado en el expediente podrá establecer demanda declarativa ante el Juez de 1ª Instancia del lugar donde radique la finca contra quienes no estuviesen de acuerdo o no hubiesen comparecido.

Otra Resolución de la DGRN es la de 26 de Julio de 2016 respecto a la Calificación Registral. Registro de Cangas de Onís. Esta resolución interpreta que en el supuesto caso de que el Registrador concluya que no hay doble inmatriculación tras haber estudiado los datos facilitados en el Catastro, tendrá que rechazar el seguir con la tramitación del expediente. Y, ahora, nos preguntamos: ¿Cómo se resolvería la controversia? Pues los interesados tienen abierta la vía judicial a través del procedimiento correspondiente para la calificación negativa y excesos de cabida, que son los procedimientos establecidos en los arts. 1, 38, 40 y 82 LH.

4.6. EL EXPEDIENTE DE LIBERACION REGISTRAL DE CARGAS O GRAVAMENES EXTINGUIDOS POR PRESCRIPCION, CADUCIDAD O NO USO.

Para terminar con los procedimientos para subsanar la discordancia registral que regula la ley hipotecaria, tenemos que hablar del procedimiento que indica el artículo 198.1 de LH en su punto noveno ***“El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso”*** que lo desarrolla el art.210 LH.

Con la Ley Hipotecaria de 1861 se regulaba un procedimiento de liberación de cargas acotado para los supuestos de cargas o gravámenes no inscritas en el Registro y se refería únicamente a las “Hipotecas legales antiguas no inscritas” y a las “Cargas o Derechos no inscritos ni con hipotecas inscritas”.

El procedimiento se extiende con la LH de 1869 y ya con la LH de 1909 profundiza en la legislación junto con el RH de 1915 aunque su aplicación era muy restringida debido a su complejidad e ineficacia de las soluciones que ofrecía tal legislación.

Con el afán de hacer coincidir el Registro con la realidad jurídica del “Expediente de Liberación de Cargas” hubo una Reforma Hipotecaria de 1944 entrando en vigor la Ley Hipotecaria en 1946 y la regulación del expediente se contenía entre el art.309 a 311 RH y el art.210 LH.

Con la desjudicialización, que señalábamos anteriormente como característica de los Procedimientos de Jurisdicción Voluntaria , llegó la Ley 13/2015 que modifica el art.210 de la LH diciendo que el Registrador es la persona competente para la tramitación y resolución de tal expediente ya que él es el que tiene a su disposición los libros que contienen el gravamen inscrito. Así la Ley 13/2015 deroga los preceptos reglamentarios en lo que sea contrario con la Ley Hipotecaria.

Como conclusión, el “procedimiento de liberación de cargas y gravámenes” es un procedimiento de jurisdicción voluntaria de carácter registral que tiene como finalidad conseguir que haya una consonancia entre el Registro y la realidad jurídica con

las herramientas de cancelación o modificación de los asientos de dichas cargas o gravámenes extinguidos, ya sea por su no utilización (“no uso”), por caducidad o por prescripción.

Respecto al procedimiento que sigue este expediente viene regulado del punto “1” al “7” del art.210 LH

El titular/es registral/es de la finca tendrá un plazo de 15 días para comparecer y demostrar que ha transcurrido el plazo de extinción del gravamen sobre su derecho de dominio de la finca y los titulares registrales tendrán el mismo plazo para comparecer. Si todos consienten, se cancelará el asiento que dé vida al gravamen o carga. Si alguno de éstos no comparece o se opone, el Registrador dejará constancia de tal situación, dejando libre la vía judicial a la que podrán acudir los interesados mediante las normas del juicio declarativo ordinario. Además para el supuesto en el que alguno de los interesados no compareciese, basta con que se presente cualquier documento público, siempre y cuando justifique el consentimiento de todos los interesados, para proceder a la cancelación sin necesidad de acudir al procedimiento regulado en el art.210 LH.

A los casos generales que regula el Art.86 LH como *“La cancelación por caducidad de anotaciones por el transcurso de tiempo de cuatro años desde su fecha”*, *“La cancelación por caducidad de inscripciones de hipoteca por el transcurso de 21 años”* y *“La cancelación de condiciones resolutorias por transcurso de 16 años desde la fecha en que debió cumplirse la obligación garantizada”*, se unen los cuatro casos específicos que regula el art.210.8 LH que se diferencian del resto porque permiten la cancelación de la carga/gravamen de forma automática y son:

- Los derechos de Adquisición Preferente, por el transcurso de 5 años desde que se pudieron ejercitar.
- Las Hipotecas, condiciones y otras formas de garantizar cuando no estamos en situaciones que encajen en el art.86 LH, ya sea porque no consten en el Registro o porque lo que conste sea una reclamación judicial, transcurridos 20 años desde la fecha del asiento de la

reclamación, o por el transcurso de 40 años desde el asiento sobre la titularidad de la carga.

- Cargas cuya duración es indefinida, por el transcurso de 60 años desde la inscripción del asiento relativo a la titularidad del propio gravamen.
- Concesiones de la Administración, probando su extinción mediante certificación administrativa.

Para terminar, podemos concluir diciendo que el expediente se inicia por el que esté interesado como regula el art.309 RH (no únicamente por el que se encuentre beneficiado por la cancelación del asiento) a través del escrito iniciador junto con los documentos necesarios para probar, por ejemplo, la prescripción del asiento.

**CUADRO COMPARATIVO DE LOS PROCEDIMIENTOS POR LOS QUE SE TRAMITAN LOS
EXPEDIENTES DE JURISDICCION VOLUNTARIA.**

<p><u>198.1.1ºLJV:</u> Inscripción de la representación grafica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro</p>	<p align="center"><u>REGISTRADOR</u> <i>ART.199 LH</i></p>
<p><u>198.1.2ºLJV:</u> El deslinde registral de la finca</p>	<p align="center"><u>NOTARIO</u> <i>ART.200 LH</i></p>
<p><u>198.1.3ºLJV:</u> La rectificación de su descripción</p>	<p align="center"><u>NOTARIO</u> <i>ART.201 LH</i></p>
<p><u>198.1.4ºLJV:</u> La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca</p>	<p align="center"><u>REGISTRADOR</u> <i>ART.202 LH</i></p>
<p><u>198.1.5º LJV:</u> La inmatriculación de fincas que no estén escritas a favor de persona alguna</p>	<p align="center"><u>NOTARIO</u> <i>ART. 203 LH</i></p>
<p><u>198.1.6º LJV:</u> Las operaciones registrales sobre bienes de las administraciones publicas en virtud de certificación administrativa de dominio</p>	<p align="center"><u>REGISTRADOR</u> <i>ART.206 LH</i></p>
<p><u>198.1.7º LJV:</u> El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido</p>	<p align="center"><u>NOTARIO</u> <i>ART.208 LH</i></p>
<p><u>198.1.8º LJV:</u> El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación</p>	<p align="center"><u>REGISTRADOR Art.209 LH</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inmatriculación <i>por expediente de dominio</i> <i>art.203 LH</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • inmatriculación <i>por titulo publico</i>. <u>art.205 LH</u> (anteriormente se llevaba por el art.201) Previamente a la vía judicial- Ante NOTARIO - Art.203 LH (derogados art.300-306 RH). • inmatriculación <i>por certificación administrativa de dominio</i> REGISTRADOR- ART.206 LH
198.1.9º LJV: El expediente de liberaciones registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso	REGISTRADOR ART.210 LH

5. LOS EXPEDIENTES DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EN MATERIA MERCANTIL.

En la LEC de 1881 se incorporaron expedientes relacionados con procedimientos vinculados a figuras contenidas en el Código de Comercio, básicamente relacionadas con las prácticas comerciales o el Derecho marítimo.

En la LJV, éstos expedientes ya no se recogen, bien porque no tienen utilidad, o bien, porque han pasado a regularse en leyes específicas como el Código de Derecho marítimo, por lo que los expedientes de jurisdicción voluntaria en materia mercantil ha quedado disminuido a los asuntos de Derecho de sociedades en los que es necesaria la intervención de autoridad, para que los problemas que no se pueden resolver entre los interesados, se solucionen por ésta.

La novedad más importante de la nueva regulación, trata de atribuir a diferentes profesionales jurídicos, el conocer de los expedientes. Así, el Juez llevará a cabo los expedientes relativos a la disolución de sociedades y exhibición de libros. Mientras que los demás expedientes se repartirán según elija el interesado entre Secretarios Judiciales y Registradores Mercantiles y Notarios.

5.1. Competencia de Secretarios Judiciales y Registradores Mercantiles en el Expediente para la Convocatoria de Juntas Generales

Para los expedientes relativos a la convocatoria de juntas generales, se aplica el artículo 117 LJV “*en que las leyes permitan solicitar la convocatoria de una junta general, sea ordinaria o extraordinaria*”; y los artículos 160 y 162 del RDL 1/2010, de 2 de julio¹⁷,

¹⁷ Artículo 160. Competencia de la Junta.

“*Es competencia de la junta general deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:*

a) La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social.

que regulan las funciones de la Junta General de los Socios, y los Artículos 163-165 de la Ley de Sociedades, que distinguen entre Junta Ordinaria y Extraordinaria¹⁸. El expediente de jurisdicción voluntaria surge cuando los órganos no quieren o no pueden convocar una junta, así es egresados deben acudir al tercero para conseguir la convocatoria. El artículo 119. 2 LJV menciona las situaciones más típicas para que se llegue a dar el expediente: que la Junta Ordinaria no haya sido convocada en los plazos previstos en la ley o en los estatutos; Que la Junta Extraordinaria no se haya convocado a pesar de que la exija la ley por las circunstancias.¹⁹

En la Ley de Sociedades de capital (LSC), ya estaba contemplada la situación de que un tercero convocase la Junta en los artículos 169-171, cualquier socio podía pedir la convocatoria y el Juez de lo Mercantil tenía atribuida la facultad de convocarla. Pero con la LJV, la competencia para convocarla ya no va a ser del Juez, sino del Secretario Judicial,

b) El nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

c) La modificación de los estatutos sociales.

d) El aumento y la reducción del capital social.

e) La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de asunción preferente.

f) La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero.

g) La disolución de la sociedad.

h) La aprobación del balance final de liquidación.

i) Cualesquiera otros asuntos que determinen la ley o los estatutos”

Artículo 162. Concesión de créditos y garantías a los socios y administradores.

“1. En la sociedad de responsabilidad limitada la junta general, mediante acuerdo concreto para cada caso, podrá anticipar fondos, conceder préstamos, prestar garantías y facilitar asistencia financiera a sus socios y administradores.

2. No será necesario el acuerdo de la junta general para realizar los actos anteriores en favor de otra sociedad perteneciente al mismo grupo”.

¹⁸ La diferencia entre Junta Ordinaria y Extraordinaria, es que la primera, es necesaria y debe reunirse dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, por ejemplo, aprobar las cuentas del ejercicio anterior; Y la Extraordinaria, es la Junta que no está prevista y su convocatoria deben realizarla cuando consideren conveniente o exija la ley.

¹⁹ Incluso se pueden convocar ambas Juntas, Ordinaria y Extraordinaria. Artículo 119.5 LJV :*“Si accediere a lo solicitado, convocará la junta general en el plazo de un mes desde que hubiera sido formulada la solicitud, indicando lugar, día y hora para la celebración, así como el orden del día, y designará al presidente y secretario de la misma. El lugar establecido deberá ser el fijado en los Estatutos, y si no lo estuviera deberá estar dentro del término municipal donde radique el domicilio de la sociedad”.*

además la Disposición Final 14^a, que modifica la Ley de Sociedades de Capital, nos dice que también se va a poder llevar a cabo la petición de convocatoria *ante “el Registrador de lo Mercantil del domicilio social”*.

Por lo que sacamos de conclusión que los socios interesados, podrán realizar la petición de convocatoria para que resuelva, ante el Juzgado para que dé solución el Secretario Judicial, o ante el Registrador de lo mercantil para que resuelva éste.

Si el interesado acude ante el Registrador Mercantil, tendrá que ser al del domicilio social. En el caso de que se trate de una sociedad anónima europea, el procedimiento para convocar la Junta, sólo puede hacerse a través de éste profesional jurídico.

Aquí es preceptiva la postulación, como es obligatoria en todos los expedientes de jurisdicción voluntaria en materia mercantil, excepto en los que interviene el Registrador Mercantil, pero dada la naturaleza privada del asunto y la necesidad de conocimientos jurídicos del que solicita, es lo que justifica la obligatoriedad de acudir desde un principio con Abogado y Procurador.

En cuanto al procedimiento, es el general de la LJV, se insta a través de un escrito de petición de la convocatoria de la Junta, dejando constancia de los requisitos exigidos legalmente en cada caso. El escrito e acompañará de los *“estatutos, los documentos que justifiquen la legitimación y el cumplimiento de dichos requisitos”* (art. 119.1 LJV). Además se tendrá que señalar la causa que promueve la solicitud de convocatoria.

El Secretario Judicial citará a las partes para la comparecencia, y además de presidirla, resolverá a cerca de lo solicitado²⁰ . Será el propio Secretario Judicial el que *“convocará la junta general en el plazo de un mes desde que hubieras sido formulada la solicitud, indicando lugar, día y hora para la celebración, así como el orden del día, y designará al Presidente y Secretario de la misma”* (art. 119.5 LJV).

²⁰ En este expediente se presupone que va a existir oposición de las partes desde el principio porque sino no se acudiría al Juzgado para dar solución a la convocatoria de la Junta.

También establece el Artículo 119. 5 in fine que *“contra el decreto por el que se acuerde la convocatoria la junta general no cabrá recurso alguno”*, este precepto no permite la revisión de lo acordado por el Secretario Judicial, pero al tratarse de una decisión que carece de fuerza juzgada, permitirá supervisión por la vía contenciosa. Siempre podrán presentar una demanda al respecto los miembros que no estén conformes con la celebración de la Junta. Por tanto, hay que entender también que el decreto que rechace la convocatoria de la junta se podrá revisar también ante el Juez.

Si el procedimiento se lleva a cabo ante el Registrador mercantil, éste *“procederá a convocar la junta general en el plazo lunes desde que hubiera sido formada la solicitud, indicará el lugar, día y hora para la celebración así como el orden del día y designará al Presidente y Secretario de la junta”* (Art. 170 LSC).

La decisión del registrador tampoco va a ser objeto de recurso aunque se deja la puerta abierta la puerta a un proceso declarativo posterior.

5.2. Expediente ante Secretario Judicial o Registrador Mercantil, para el Nombramiento y Revocación de Liquidador, Auditor o Interventor de una Entidad

Este expediente será necesario *“en todos aquellos casos en que la ley prevea la posibilidad de solicitar al secretario judicial el nombramiento de liquidador, auditor o interventor”* Será necesario igualmente para la *“revocación o cese de los nombramientos”* (Art. 120 LJV). Este precepto de la LJV está vinculado a través de la Disposición final 14ª, con la LSC, que se ve modificada por esta Disposición final.

Respecto a los auditores, el expediente se utiliza para el nombramiento como para la revocación de éstos. En relación con los artículos 265 y 266 LSC, pueden darse dos situaciones: en la primera de ellas se podrá iniciar el expediente para nombrar auditor *“cuando la junta general no hubiera nombre lado al auditor antes de que finalice el ejercicio, bebiendo hacerlo, hola persona nombrada no acepte el cargo cuando pueda cumplir sus funciones”* cuando se trate de una sociedad obligada a auditar sus cuentas

anuales. La segunda situación se da cuando estamos ante una sociedad pero no tiene que tramitar sus cuentas anuales y sus socios que representen más de 5% del capital social pidan el nombramiento de auditor *“para que efectúe de la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio siempre que no hubieran transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio”*. De esta misma forma pueden solicitar *“la revocación del que hubieran nombrado ellos o del designado por la junta general y el nombramiento de otro”*.²¹

En la situación del nombramiento de liquidadores, al pequeñas diferencias respecto al de auditores. *“en caso de fallecimiento o cese del liquidador único, de todos los liquidadores solidarios, de alguno de los liquidadores que actúen conjuntamente, o de la mayoría de los liquidadores actúen colegiadamente, sin que existan suplentes”*(Art. 377 LSC). Lo regulado es que se empiece por la petición de convocar la junta para el nombramiento de liquidadores. Y siempre que estemos la situación de que no se haya convocado la Junta para la separación de liquidadores, se iniciará el expediente por los accionistas minoritario o por cualquier socio interesado, si estamos en la situación de que no se ha presentado el balance para su aprobación en los tres últimos años. En este caso de Expediente de Separación de liquidadores, la decisión irá acompañada por el nombramiento de otro liquidador.

También se va a poder pedir el nombramiento de un interventor.²²

Al igual que sucedía recibiendo anterior la normativa actual ha sufrido una Desjudicialización del expediente, ya que su conocimiento no se atribuye al Juez de lo Mercantil como venía sucediendo, sino que se atribuye al Secretario Judicial; Y la

²¹ A día de hoy está claro que para la revocación del auditor, el expediente de jurisdicción voluntaria es la vía más idónea pero anteriormente muchas Audiencias , como la Audiencia Provincial de Ciudad Real en su Auto 5/1997 rechazó este mecanismo de jurisdicción voluntaria por entender que en estos casos siempre hay controversia.

²² Artículo 381.1 LSC: *“En caso de liquidación de sociedades anónimas, los accionistas que representen la vigésima parte del capital social podrán solicitar del Secretario judicial o del Registrador mercantil del domicilio social la designación de un interventor que fiscalice las operaciones de liquidación”*.

Alternatividad , es decir, la posibilidad y opción del interesado en poder acudir al Juzgado o al Registrador Mercantil.²³

Debido a que es obligatoria la presencia de Abogado y Procurador en el Expediente Judicial, por lo que encarecerá el procedimiento, y la celeridad que brinda el Expediente ante el Registrador, todo apunta a que será la opción del Registrador Mercantil la que más se use.

Acerca del Expediente Judicial, “ *la competencia para el nombramiento de liquidador, auditor e interventor corresponderá al Juzgado de lo Mercantil del domicilio social de la entidad a la se haga referencia*” (Art.121.1 LJV). La competencia no nos plantea ningún problema. Respecto a la legitimación, hay que acudir a la LSC para que nos facilite quienes son los que pueden instar cada uno de los expedientes²⁴. “*podrá solicitar el nombramiento de liquidador, auditor o interventor quien resulte legitimado para ello por las correspondientes leyes*” (Art. 121.2 LJV).

Si la designación se hizo a través de Secretario Judicial o Registrador, estarán legitimados para pedir el expediente de separación “*quien acredite interés legítimo*” (Art.380.2 LSC).

²³ Esa posibilidad de elección, estaba prevista únicamente para la designación de auditores, pero ahora se extiende a el nombramiento de liquidadores e interventores.

²⁴ En el caso de nombramiento de auditor, estarán legitimados “*los administradores y cualquier socio*” (Art.265.1 LSC).

Si se trata de una Sociedad Anónima, “*la solicitud podrá ser realizada también por el comisario del sindicato de obligacionistas*” (Art. 265.1 II LSC).

Si estamos ante una Sociedad que no tiene la obligación de la auditoría anual, “los socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social” (Art. 265.2 LSC).

Para la revocación de auditor estarán legitimados “*los administradores de la sociedad y las personas legitimadas para solicitar el nombramiento de auditor*” (Art.266.1 LSC).

Para el nombramiento de liquidador, “*cualquier interesado*” (Art. 377.2 LSC), estará legitimado para instar al expediente.

En cuanto a la separación de liquidadores de una Sociedad anónima únicamente están legitimados los “*accionistas que representen la vigésima parte del capital social*” (Art. 380.1 II LSC).

Para el nombramiento de un interventor, estará legitimado para instar el expediente “*el sindicato de obligacionistas*” (Art. 381.1 II LSC).

La postulación en el expediente judicial es obligatoria, y sería normal que el socio interesado acudiese al Registrador Mercantil para llevar a cabo el expediente de designación.

El procedimiento de este expediente es el general de la LJV, a través del escrito junto con los documentos en los que se base la motivación del expediente, se solicitará el nombramiento de liquidador, a continuación se citará a los administradores de la sociedad a la comparecencia, y en cinco días el Secretario Judicial resolverá por Decreto.

La resolución se comunicará al designado que aceptará el cargo y se inscribirá en el Registro Mercantil. Contra el decreto del Secretario Judicial, solo cabe revisión ante el Juez.

Respecto al Expediente ante el Registrador Mercantil, no se dice nada en la LJV como es lógico, ya que sólo se regulan en ella los expedientes judiciales, y en la LSC no se dice mucho.

La competencia en este caso, le corresponde al Registrador Mercantil *“del domicilio social”*(Art. 265.1 y 2, 377.2, 381.1 y 389.1 LSC).

La tramitación del expediente se llevará a cabo de acuerdo con lo regulado en el Reglamento del Registro Mercantil (RRM, en adelante)²⁵.

“La resolución del Registrador Mercantil por la que se acuerde o rechace el nombramiento será recurrible de conformidad con la previsiones del Reglamento del Registro Mercantil” (Art. 265.4 LJV) aunque se entiende que cabe revisión ante el Juez de los Mercantil.

²⁵ En el RRM, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, únicamente regula el procedimiento para la designación de auditor pero por analogía se podrá aplicar a los demás casos.

Se inicia con escrito junto con los documento y la motivación exigida por la ley en la que aparecerán todos los datos necesarios; Seguidamente se inscribirá en un asiento de presentación y se comunicará a la sociedad para que pueda oponerse en el plazo de cinco días; Y el Registrador resolverá según lo que crea conveniente. Su resolución podrá ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de 15 días desde la notificación de la resolución.

5.3. Expediente atribuido a Secretarios Judiciales o Registradores Mercantiles, dirigido a Solicitar la Reducción de Capital Social y la Amortización o Enajenación de las Participaciones o Acciones de una Sociedad

En este expediente también tenemos que remitirnos al ámbito del derecho societario, donde aplicamos este expediente a los casos regulado en la LSC, como la prohibición que establece el Art. 134 LSC a cualquier sociedad de capital para poder adquirir sus propias participaciones o acciones. Si se diese ésta situación, los adquirentes tendrán que enajenarlas en el plazo de un año; Y si no lo hiciesen así, se tendría que convocar Junta General dirigida a amortizar las acciones/participaciones propias con la correspondiente reducción del capital social (Art.139 LSC).²⁶

Esto también ocurre en las Sociedades de Responsabilidad Limitada, la LSC en su Art.135, se entiende que establece la prohibición, al decir que la adquisición será nula de pleno derecho *“la adquisición originaria por la sociedad de responsabilidad limitada de participaciones propias o de participaciones o acciones de la sociedad dominante será nula de pleno derecho”*. A parte, el Art.141 LSC dice que *“las participaciones propias adquiridas por la sociedad de responsabilidad limitada deberán ser amortizadas o enajenadas, respetando en este caso el régimen legal y estatutario de transmisión, en el plazo de tres años”*.

Los Arts. 139.4 y 141.2 LSC, reformados por la Disposición 14ª de la LJV, tienen bastante relevancia, porque es donde va a entrar en juego este expediente. Si en el plazo previsto por la ley no se ha llevado a cabo la reducción del capital social, se puede solicitar al Secretario Judicial o al Registrador Mercantil,²⁷ que se realice la reducción del

²⁶ Nos tenemos que remitir al Derecho Societario porque la LJV en su Capítulo IV del Título VIII, solo regula un expediente muy concreto, que es el relativo a *“aquellos casos en que la ley prevea la posibilidad de solicitar al Secretario judicial la reducción de capital social o la amortización o enajenación de las participaciones o acciones de una sociedad”* (Art.124 LJV).

²⁷ Actualmente no se puede solicitar al Juez de lo Mercantil, como ocurría antes.

capital social y que se lleve a cabo la enajenación de las acciones o participaciones de la sociedad dominante. En este punto es donde encontramos el cambio, como en expedientes regulado con anterioridad, la novedad es la Desjudicialización del expediente, ya que el Juez de lo Mercantil ahora no interviene; Y la Alternatividad por la posibilidad de elección entre acudir al Secretario Judicial o al Registrador de lo Mercantil.

Respecto al procedimiento judicial, se aplicarán las normas del procedimiento general ya que no hay nada previsto para ello.

Por otro lado, cuando se acuda al Procedimiento Registral, el Art.139.3 II LSC nos remite a las normas del RMM cuando dice “se tramitará de acuerdo a lo previsto en el Reglamento del Registro Mercantil”. Sin embargo, nos encontramos con que los Arts.165-173 RRM dedicado a la inscripción de los aumentos y reducción del capital social, no prevén nada al respecto.

Por lo tanto, hasta que no se desarrolle y apruebe una disposición conteniendo el procedimiento ante el Registrador Mercantil se tendrá que aplicar por analogía, los Arts.350-364 RRM, éstos artículos tratan del procedimiento de nombramiento de auditor, anteriormente visto, ya que es el único procedimiento regulado en el RRM.

Para concluir, los Arts. 139.3 III y 141.2 LSC establecen lo siguiente: “la decisión favorable o desfavorable será recurrible ante el Juez de lo Mercantil”. Con ello tenemos que entender que será recurrible la decisión, con independencia de provenir del Secretario Judicial o del Registrador Mercantil, porque no hace ninguna alusión o diferencia a éstas.

5.4. Expediente atribuido a Secretarios Judiciales y Registradores mercantiles para la Convocatoria de la Asamblea General de Obligacionistas

Este expediente sirve para *“solicitar la convocatoria de una asamblea general de obligacionistas”*(Art.129 LJV). No tiene antecedente en la legislación anterior. Se podrá solicitar en el Juzgado o ante el Registro Mercantil.

La asamblea podrá convocarse por los administradores de la sociedad o por el comisario. En el caso de que fuese convocada por el comisario, con anterioridad, la tendrían que haber solicitado los obligacionistas que representen el 5% de las obligaciones emitidas y no amortizadas. Lo problemático es que si el comisario no atiende la petición de convocar la asamblea, es en esta situación, cuando se puede acudir al Juzgado o al Registro, para uno de éstos dos, convoque la asamblea que el comisario ha negado.

Cuando decimos que se puede acudir al Juzgado, nos referimos a que la competencia para conocer del expediente se atribuye al Secretario Judicial *“del dominio social de la entidad emisora de las obligaciones”* (Art.130.1 LJV).

Y respecto a la legitimación para poder solicitar la convocatoria la tendrá *“quien resulte legitimado para ello de acuerdo con el ordenamiento jurídico”* (Art.130.2 LJV). Y además será preceptiva en este expediente la intervención de Abogado y Procurador (130.3 LJV).

En cuanto al procedimiento ante el Juzgado (Secretarios Judiciales) se inicia a través de la presentación de un escrito de solicitud junto con los estatutos de la sociedad o el reglamento del sindicato, según proceda en cada caso, así como aquellos documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos necesarios para que pueda ser admitida la solicitud.

Ya admitida la solicitud de la convocatoria, el Secretario Judicial señalará día y hora de la comparecencia, a la que tendrá que citar también al comisario y los promotores de la asamblea.

Una vez celebrada la comparecencia, el Secretario Judicial dictará decreto en el que *“si procede, convocará la asamblea general de obligacionistas para la constitución del Sindicato de Obligacionistas, pudiendo designar un nuevo comisario en sustitución del que no hubiera cumplido con su obligación de convocar la asamblea”* (Art.131.2 LJV).

Contra el decreto por el que se acuerde la convocatoria para el plazo de un mes, indicando el día, lugar y hora, no cabrá recurso alguno.

Si, en cambio, se terminando optando por formular la petición ante el Registrador Mercantil *“del domicilio social”* (Art.422 LSC), se deberá seguir, por analogía, lo dispuesto en el RRM para el procedimiento para el nombramiento de auditor, como en otras ocasiones, pero aquí además se tendría que tener en mente que hay que dar audiencia al comisario.

Contra el decreto acordando la asamblea general de obligacionistas no cabe recurso. (Art.422).

6. CONCLUSIONES

Una vez expuesto el contenido completo del trabajo, vamos a concluir con la postura que ha adoptado la Dirección General de los Registros y del Notariado en los recursos que haya ido resolviendo acerca de los expedientes relativos a la coordinación “Registro-Realidad”, que todos los profesionales en esta materia han estado esperando con gran expectación.

Dos de las resoluciones más importantes por la importancia práctica que han tenido son: “Resolución de 17 de Noviembre de 2015” relativa a los expedientes de inscripción de rectificaciones descriptivas del art.201 LH, y la “Resolución de 19 de Noviembre de 2015” relativa a la doble inmatriculación del art.205 LH.

El objeto de ambas resoluciones no gira en torno a los expedientes nuevos pero sí que la DGRN resuelve dudas e incertidumbres sobre la aplicación de éstos.

Empezando por la “Resolución de 19 de Noviembre de 2015” sacamos en claro que el art.205 LH exige que para motivar la inmatriculación de una adquisición previa, se presente un título público, entendiéndose como tal un acta de notoriedad, es decir, un título declarativo. Respecto al periodo de tiempo de un año que debe existir entre los otorgamientos documentales para inmatricularlos, debe existir entre las adquisiciones, no entre los títulos.

Ahora analizando la “Resolución de 17 de Noviembre de 2015” podemos decir que la DGRN ha convertido en el procedimiento más importante para inmatricular excesos de cabida al regulado en el art.199 LH, que anteriormente era intrascendente.

La DGRN pone al mismo nivel el procedimiento a través de notario para inmatricular excesos de cabida del art.201.1 LH con el del art.199 LH, ya que dice que el objeto de ambos procedimientos es que conste en el Registro tanto una representación gráfica de la finca a través de una certificación gráfica y descriptiva como la descripción de su superficie. Pero si analizamos detenidamente el contenido del art.199 vemos que su objeto es solo el de la representación gráfica de la finca y no la descripción de su superficie. La DGRN atribuye la competencia de este procedimiento a los Registradores

de la Propiedad aunque entiendo que la competencia a efectos prácticos es compartida con el Notario, ya que éste lo inicia y el Registrador lo finaliza.

Estas dos resoluciones han resultado un batacazo al expediente de Dominio regulado en el nuevo art.203 LH y al art.201 LH sobre modificaciones descriptivas.

Por lo que a partir de ahora parece que en la practica el procedimiento que se va a seguir es el regulado en el art.205 LH para inmatricular fincas ya que es mucho mas rápido y económico que el procedimiento del art.203 ya que éste ultimo exige presentar el título de dominio que muchas veces no lo tendrá el interesado.

Respecto al expediente de Inmatriculación de Excesos de Cabida, también hay que tener en cuenta las características económicas, de celeridad y sencillez ya que por estas razones se va a seguir el procedimiento regulado en el art.199 LH antes que seguir al del art.201 LH. El procedimiento que regula el art.199 LH es muy parecido al que regulaba, el ya derogado art. 298.3 RH, que admitía la inscripción en el Registro de los excesos de Cabida mientras que el Registrador no tuviese dudas de que la finca es la misma.

Todo esto nos puede llevar a pensar que estamos igual que antes de la reforma pero lo cierto es que los nuevos procedimientos aunque parezcan muy enrevesados, en la práctica serían mucho más simples si intentamos reducir los trámites de cada expediente para evitar tal complejidad. Para ello tendríamos que seguir lo siguiente:

- Que para la inmatriculación del Expediente de Dominio no es necesario presentar título.
- Que si el que insta a la inmatriculación no puede identificar las fincas colindantes, no sea motivo para que el Notario archive el procedimiento.
- No es obligatorio que el Registrador tenga que hacer una anotación preventiva de la inscripción.

7. LISTA DE ABREVIATURAS

- LJV – Ley de Jurisdicción Voluntaria
- LH – Ley Hipotecaria
- RH – Reglamento Hipotecario
- LEC – Ley de Enjuiciamiento Civil
- LOPJ – Ley Orgánica del Poder Judicial
- LSC – Ley de Sociedades de Capital
- CE – Constitución Española
- STC – Sentencia del Tribunal Constitucional
- STS – Sentencia del Tribunal Supremo
- RRM – Reglamento Registro Mercantil
- BOE – Boletín Oficial del Estado

8. BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN CONSULTADA

Libros

- COUTURE, EDUARDO: Fundamentos de Derecho Procesal Civil, 4ª ed., 4ª reimpresión, B de f, Montevideo, 2010.
- ALONSO FURELOS, JUAN MANUEL: *Reflexiones sobre la vigente legislación española de la jurisdicción voluntaria en su parte general y bases para su reforma*, Ed. Dykinson, Madrid, 2012
- LIÉBANA ORTIZ, JUAN RAMÓN: Fundamentos dogmáticos de la jurisdicción voluntaria, Ed. Iustel, Madrid, 2012.
- FERNÁNDEZ DE BUJÁN, ANTONIO: La Ley de Jurisdicción Voluntaria en el horizonte: confluencia de planos perspectivas, actores y operadores, Diario La Ley, nº 7866, 25 de Mayo de 2012.
- FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A.: Luce y sombras del Anteproyecto de Ley de Jurisdicción Voluntaria de 31 de Octubre de 2013, Diario La Ley, nº 8273, 18 de marzo de 2014
- FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A.: Régimen jurídico de la oposición en el marco de la jurisdicción voluntaria, Diario La Ley, nº 8496, 9 de Marzo de 2015.
- LIÉBANA ORTIZ, JUAN RAMÓN: Comentarios a la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ed. Aranzadi, 2015.
- BANACLOCHE PALAO: Los nuevos expedientes y procedimientos de jurisdicción voluntaria, Análisis de la ley 15/2015, de 2 de julio, Ed. La Ley, Madrid, 2015.

- FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A.: Comentarios a la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria, Ed. Thomsom Reuters, 2016.

Fuentes en línea

- <http://revistas.ucm.es/index.php/FORO/article/viewFile/53500/49052>
- https://elpais.com/economia/2017/06/21/mis_derechos/1498054450_640281.html
- <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-7391>
- <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453&p=20151006&tn=2>
- <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1862-4073>
- <http://diariolaley.laley.es/content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbH1cTUAAlNTUxMjY7Wy1KLizPw827LM9NS8kIQQPzOt0iU OaSyINU2LTG nOFUtMak4P6e0JDW0KNM2pKg0FQAW1QIbRQAAAA==WKE>
- <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/los-efectos-de-la-inmatriculacion-tras-la-ley-132015/>
- <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/joaquin-delgado-trabajo-sobre-la-ley-132015-representacion-grafica-de-las-fincas-y-coordinacion-con-catastro/>
- <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/el-expediente-de-dominio-del-nuevo-articulo-203-de-la-ley-hipotecaria/>

- <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=676251>
- http://www.registradors.cat/files/contenido/843_0_La_seguridad_juridica_del_sistema_de_bases_grficas_registrales_Pedro_Fandos_Pons.pdf
- <https://regispro.es/joaquin-delgado-la-ley-132015-objetivos-que-proclama-y-reformas-que-introduce-estudio-especial-de-la-coordinacion-y-descoordinacion-entre-el-catastro-y-el-registro-de-la-propiedad/>

Resoluciones de la DGRN

- **Resolución de 17 de Noviembre de 2015**, *“Calificación registral por suspensión de la inscripción de un Exceso de Cabida”*:
<https://www.boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13363.pdf>
- **Resolución de 19 de Noviembre de 2015**, *“Calificación Registral por suspensión de Inmatriculación”*:
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-13368
- **Resolución 24 de enero de 2017**, *“Clasificación Registral por suspensión de Inmatriculación mediante escritura de Compraventa”*.
<https://www.civil-mercantil.com/sites/civil-mercantil.com/files/NCR008285.pdf>
- **Resolución de 1 de Junio de 2017**, *“Expediente de Dominio para Inmatricular”- “Certificación catastral (Dudas de Identidad)”*.
<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-junio-2017/#262-expediente-de-dominio-para-inmatricular-necesidad-de-certificacion-catastral-coincidente-dudas-de-identidad->

