



---

# Universidad de Valladolid

## Facultad de Derecho

### Doble Grado en Derecho y A.D.E

### Nuevo expediente de dominio para la inmatriculación de fincas del artículo 203 de la Ley Hipotecaria

Presentado por:

***Ana Montero Centeno***

Tutelado por:

***Vicente Guilarte Gutiérrez***

*Valladolid, 16 de Julio de 2020*

## **RESUMEN**

El presente Trabajo de Fin de Grado tiene por objeto analizar la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Centrándose en el Título VI, denominado “De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica” que comprende los artículos 198-210 de la Ley Hipotecaria. Y, concreta en el pormenorizado estudio del nuevo artículo 203 LH del expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, operada por el notario. Con el objetivo fundamental de la desjudicialización de dicho procedimiento. Aunque se estudia este procedimiento por su función autónoma, hay que tener presente que su importancia también se debe a que se convierte en el *ius commune* de otros procedimientos que se apoyan en él. Destacando sobre todo el expediente para la rectificación de la descripción, superficie o linderos de fincas inscritas del artículo 201 LH y el expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido del artículo 206 LH. Y, la continua remisión que se hace a él en procedimientos como el de inmatriculación por doble título del artículo 205 LH, para resolver dudas sobre los requisitos de las garantías frente a terceros principalmente. Se hará una comparación de ambos artículos y un análisis de los problemas prácticos, reflejados en las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado.

**Palabras clave:** Inmatriculación, expediente de dominio notarial, fincas, Registro de la Propiedad.

## **ABSTRACT**

This Project aims to examine the Law 13/2015, of 24<sup>th</sup> of June, of the Mortgage Law (ML) reform, approved by decree of 8<sup>th</sup> of February 1946 and the Refunded Text of the Real Estate Cadastre, approved by Royal Legislative Decree 1/2004, of 5<sup>th</sup> of March. Focusing in the 6<sup>th</sup> Title, called “Concordance between Property Register and the legal reality” that comprehend the articles 198-210 of the Mortgage law. The Project studies in detail the new article 203 of ML dedicated to domain proceeding for the registration of land property, performed by public notary. The main goal is to convert it into a non-judicial process. Although we study this process for its stand-alone use, it is also very important for being *ius commune* of other processes. Standing out the proceeding for the amendment of the description, the surface or

the boundaries of farms already registered of the article 201 of the ML and the proceeding for the resumption of the disrupted successive tract of the article 206 of the ML. And we see the continuous reference of the article 203 tha is made in different processes like the process of registration by doble title of the article 205 of ML. This references are made for solving doubts about the requirements and the guarantees against third parties. I am going to compare both articles, the old versus the new and i am, also, going to analyze problems we can see in practice, that are reflected in the resolutions of the General Direction of Registries and the Notary.

**Key words:** Registration, notary domain proceeding, land property, Property Register.

## INDICE

1 INTRODUCCIÓN.....	5
2 EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS.....	6
3 EXPEDIENTE DE DOMINIO.....	9
3.1 Definición y finalidad .....	9
3.2 Características.....	13
4 COMPARACIÓN DE AMBOS ARTÍCULOS 203.....	16
4.1 Objetivo de la ley .....	16
4.2 Comparación de ambos artículos 203.....	17
5 RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIADO DESDE LA REFORMA (Por años).....	39
6 COMENTARIOS A LAS RESOLUCIONES.....	59
7 OPINIONES DE LA DOCTRINA.....	63
8 CONCLUSIONES GENERALES DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA.....	67
9 BIBLIOGRAFIA Y WEBGRAFIA.....	72

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de Fin de Grado tiene por objeto presentar la situación actual del expediente de dominio en España tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Tras apuntar las finalidades y garantías que presenta el expediente de dominio, el trabajo pasa a comparar la situación anterior a la reforma con la actual, explicando las modificaciones que ha realizado la Ley 13/2015 en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

La exposición de motivos de la citada ley señala que la finalidad de esta es mejorar la coordinación entre dos instituciones públicas de naturaleza y competencias diferenciadas, el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, que tratan de dar garantías a la realidad inmobiliaria. Lo que busca esta ley con sus modificaciones es evitar duplicidades administrativas y coordinar la información de la que disponen ambas para poder identificar mejor los inmuebles, dando un mejor servicio tanto a las Administraciones como a los particulares.

Los primeros pasos en la coordinación de esta materia se dan con la publicación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social, la cual introduce la referencia catastral como un elemento para identificar e intercambiar información y, a su vez, establece la certificación catastral descriptiva y gráfica como requisito indispensable para la inmatriculación de fincas en el Registro. La complementa el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Otro paso más en la búsqueda de esa coordinación entre ambas instituciones se da con la aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, refundida en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que es el que se encuentra actualmente en vigor. Este Real Decreto establece la colaboración del Catastro con el Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias, y facilita que la cartografía catastral sirva como instrumento para identificar las fincas del Registro de la Propiedad.

Actualmente, el Registro remite datos relevantes al Catastro pero no hay una coordinación que facilite ese intercambio de dirección entre ambas instituciones, provocando divergencias

e inseguridades. Así mismo, no contamos con un procedimiento que permita resolver las discrepancias que puedan surgir entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles. Por ello, se requiere establecer un marco normativo adecuado para incrementar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y simplificar los trámites administrativos.

En lo que aquí nos atañe, nos centraremos en analizar la modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946. Y, más concretamente, en la modificación del artículo 203 referido al expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna.

## **2 EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS**

Los Registros de la Propiedad de España dependen del Ministerio de Justicia y todos los asuntos referentes a ellos están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado. La función del Registro de la Propiedad es inscribir o anotar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales de los bienes inmuebles, así como de determinadas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas.

El territorio español está dividido en circunscripciones denominadas Distritos Hipotecarios. A cada Distrito Hipotecario le corresponde un Registro de la Propiedad, a cargo de un Registrador de la Propiedad. Esas inscripciones y anotaciones se llevan a cabo en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Siguiendo a Francisco Javier Gómez Gállego, (HERRERO OVIEDO, Margarita. La inmatriculación por título público. Procedimiento y efectos. Dykinson, 2006) podemos definir la inmatriculación como “el ingreso de una finca en el Registro realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos y por la que se abre folio o registro particular a la finca en cuestión, surtiendo efectos específicos”.

Por lo que, se puede decir que la inmatriculación es el acto por el que, por primera vez, una finca accede al Registro de la Propiedad para que estos derechos inscribibles sean oponibles frente a terceros. Como destaca HERRERO OVIEDO (2006b, 52 y ss.) en un sentido formal la inmatriculación es un asiento registral que recoge la entrada en los libros registrales de la finca y que conlleva la apertura de un folio registral. En palabras de Núñez Lagos (HERRERO OVIEDO, Margarita. La inmatriculación por título público. Procedimiento y efectos. Dykinson, 2006), “con la inmatriculación se abre la “cuenta corriente” de la finca en

el Registro”. Con esa expresión hace referencia a la apertura del folio registral. Sin embargo, ese asiento que se hace en los libros es diferente del asiento de inscripción en sentido estricto. El asiento de inscripción hace referencia a los derechos reales mientras que la inmatriculación alude al sustrato material de los derechos reales.

Es importante diferenciar, en primer lugar, los conceptos de inmatriculación y primera inscripción que realiza Roca Sastre (AAP Barcelona 31-3-2006, JUR 2006, 243279):

- Primera inscripción: Aquella que encabeza el folio registral. Se puede dar en un sentido puramente ordinal (siendo el primer asiento que se practica en el folio registral destinado a una finca) o bien en sentido registral (siendo aquél asiento que carece de soporte causal en otro anterior).
- Inmatriculación: Es el acceso al Registro de la Propiedad de una finca por primera vez y siempre que la misma no tenga relación con algún asiento registral. Esta se correspondería con la primera inscripción entendida en un sentido registral.

La inmatriculación solo exige, en sentido técnico, una constatación de la existencia de la finca y la inexistencia de un anterior ingreso de ésta en el Registro de la Propiedad. Mientras que la primera inscripción exige la verificación de los títulos de la persona a cuyo favor se inscriban los derechos existentes sobre la finca (HERRERO OVIEDO, 2006b, 55 y ss.) y DÍEZ-PICAZO (2008, III, 405).

Por lo que la primera inscripción sería un concepto más amplio que el de inmatriculación. De hecho, en los supuestos de agregación, segregación y división de fincas hay siempre una primera inscripción pero no una inmatriculación. Y es que estos supuestos encuentran su referencia en los de la finca de la que proceden. Por ejemplo, en el caso de segregación de una finca, el artículo 47 del RH exige que la porción segregada abra folio registral con una numeración independiente. Por lo que esto se lleva a cabo con una primera inscripción en la que se ha de hacer referencia tanto al hecho de la segregación como aludir a la finca matriz de la que procede, considerándose como complementarias de ese nuevo folio registral las inscripciones que se hagan en el folio de la finca matriz en que consten los derechos de que se trate. Por lo que no se puede denominar a esa inscripción como una inmatriculación porque parte de una finca ya inmatriculada. [RRDGRN 7-5-1928 (JR, VI, 1953, 679 y ss.) y 5-1-1939 (JR, VII, 1953, 934 y ss.)]. Solo se podría considerar como inmatriculación de una finca segregada en el caso de que la finca matriz no estuviese inscrita [RDGRN 15-11-1956 (JR, IX, 1967, 71 y ss.)].

En ese asiento inicial se describe íntegramente la finca, mientras que en los posteriores asientos se reflejan los actos modificativos que resulten del título. Podría decirse que con la inmatriculación empieza a formarse la historia pública de dicha finca, es decir, el conocimiento público de la historia de esa finca. Cada finca inmatriculada cuenta con un registro particular, el folio registral, en el que se va haciendo constar toda su historia jurídica y tiene asignado un número diferente y correlativo en el Registro de la Propiedad.

Art 8 de la Ley Hipotecaria: “cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo”. Con la inmatriculación se incorpora la finca al Registro y queda, desde ese momento, sujeta a las normas hipotecarias. Art. 243 LH: “el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores, relativas a la misma finca, se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos”.

No obstante, a veces, la apertura del folio se lleva a cabo mediante anotación preventiva, inscribiendo derechos reales sobre fincas no inmatriculadas (artículo 203.2 LH, art. 312.1 R.H); anotaciones de suspensión de anotación de embargo, si no está inscrita la finca embargada (art. 140.2 RH); anotaciones de suspensión por defecto subsanable, si no está inscrita la finca (art. 170 RH); o expediente de dominio instado con finalidad inmatriculadora (art. 203 tercero LH).

El folio registral contiene una completa descripción de la finca, basándose en un sistema de folio real que obtiene del catastro. Más concretamente, en el art 9.1 b) de la LH se recoge que siempre que se inmatricule una finca, la inscripción habrá de contener la representación gráfica georreferenciada de ésta, completando su descripción literaria. Esto se lleva a cabo aportando, junto con el título inscribible, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Es decir que, en el folio registral han de aparecer su naturaleza, situación y linderos, medida superficial y el nombre y número que constaren en el título que se inscribe. La referencia catastral también se aporta en el momento de la inmatriculación y cuando se solicite la práctica de cualquier asiento.

La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de alguna persona puede llevarse a cabo mediante tres procedimientos diferentes (artículo 199 de la LH):

1. Mediante **expediente de dominio**.

2. Mediante el **título público de su adquisición**, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante.
3. Mediante la **certificación administrativa del dominio** del artículo 206 sólo en los casos que en el mismo se indican.

Hay que añadir a estos tres procedimientos (aunque en el artículo no se mencionen) las **sentencias declarativas del dominio de inmuebles**.

El primer procedimiento es el **expediente de dominio** (que es el que nos interesa para realizar este trabajo).

## **3 EXPEDIENTE DE DOMINIO**

### **3.1 Definición y finalidad**

El expediente de dominio es uno de los medios para lograr la debida concordancia<sup>1</sup> entre el Registro y la realidad jurídica que consiste en una protección que otorga el Registro a quien inscribe.

Hasta el 31 de octubre de 2015, el expediente de dominio era, no el único sistema pero sí el más poderoso. Era un procedimiento tramitado por el juez que tenía la finalidad de acreditar la adquisición del dominio a los efectos de proporcionar un título inmatriculador, reanudar el tracto sucesivo y registrar los excesos de cabida.

Para empezar hay que tener clara la triple misión que presenta el expediente de dominio:

1. Inmatriculación o primera inscripción de fincas en el Registro de la Propiedad (con la importante distinción ya vista anteriormente entre un concepto y otro).

---

<sup>1</sup> No encontramos en la Ley Hipotecaria una definición de lo que se entiende por concordancia. Pero, parte de la doctrina entiende que se define de manera indirecta en el artículo 39 de la LH, diciendo que por inexactitud del Registro se entiende: “todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral”. Por lo que se podría determinar que lo contrario de inexactitud es la exactitud o concordancia. La concordancia es un concepto más amplio que se podría definir como el acuerdo entre Registro y realidad referido tanto a elementos de hecho como elementos de derecho. Por lo que, además de la concordancia entre el Registro y la situación jurídica se pretende que el Registro esté de acuerdo con ciertas relaciones físicas. Una gran diferencia entre ambos conceptos, el de inexactitud y el de discordancia, es que la inexactitud supone derechos reales inscritos o inscribibles de cuya vigencia se duda, mientras que la discordancia se refiere a derechos de dudosa vigencia.

2. Artículo 208 LH: La reanudación del tracto sucesivo interrumpido.<sup>2</sup>
3. La consignación de la mayor cabida de inmuebles ya inscritos (también determinada en el artículo 208 de la LH).

**Definición** del Expediente de Dominio: Se trata de un procedimiento complejo, de naturaleza discutida, que viene establecido dentro de la Jurisdicción Voluntaria y que busca concordar la información que consta en el Registro con la realidad extrarregistral o situación de hecho. Busca acreditar la adquisición del dominio de una finca por parte de la persona que promueve el expediente para otorgarle un título válido y eficaz que sirva de base a la inmatriculación de la finca en cuestión, es decir, que la finca que no haya accedido al Registro de la Propiedad pueda inscribirse a nombre la persona que lo pide (para dejar constancia de quién es el dueño de la finca). También sirve para ser título válido que posibilite la reanudación del tracto registral interrumpido respecto de una finca en concreto o, para registrar su exceso de cabida.

Según la conocida STS 21-3-1910 (JC, 117, num. 86, 510 y ss.) los expedientes de dominio son *“procedimientos especiales al exclusivo efecto de habilitar de título de dominio al que no lo tenga, sin que, por lo tanto en la resolución que les ponga término, se haga declaración de derechos de ninguna clase, pudiendo los opuestos en esta clase de procedimientos, o cualquier interesado, consentida o confirmada esta Resolución, caso de apelación, hacer uso de la acción de que se crean asistidos en el Juicio Declarativo que corresponda”*.

El expediente de dominio viene regulado en los artículos 201, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 272-287 del Reglamento Hipotecario. Es un instrumento jurídico que no persigue acreditar la propiedad del bien de que se trate, sino que lo que busca es que los titulares de esos bienes que estén carentes de un título inscrito en el Registro puedan conseguir dicha inscripción. Por lo que sirve de cauce para declarar, a efectos registrales, la adquisición del dominio que ha sido invocado por el promotor del expediente.

Siguiendo la definición dada por el AAP Ciudad Real 24-11-2008, (JUR 2009, 379942) la finalidad es *“la constatación en vía notarial y, quizás, judicial de la adquisición del dominio a los solos*

---

<sup>2</sup> Tracto sucesivo interrumpido: Una finca inmatriculada ha sido objeto de sucesivas transmisiones que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad y resulta imposible conseguir la inscripción de todos los transmitentes y adquirentes intermedios por diferentes motivos (por no localizarles, por inexistencia de título público en una o varias de las adquisiciones intermedias, etc.). En estos casos se utilizan los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas ya que, salvo los datos descriptivos, se requieren las mismas garantías que para inmatricularlas. (MONSERRAT VALERO, 2000, 152).

*efectos de que tal derecho pueda tener acceso al Registro de la Propiedad, supliendo la falta de título público de adquisición”:*

La jurisprudencia lo considera como un expediente de jurisdicción voluntaria cuya única finalidad es acreditar que se ha producido un acto idóneo para la adquisición del dominio, habilitando ese título acreditativo a quien no lo tenga, bien sea para conseguir la inmatriculación o bien para llevar a cabo la reanudación de un tracto sucesivo. Esta es la postura defendida en la actualidad conforme a la definición que la reciente Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, ofrece en su artículo 1.2.<sup>3</sup>

Por su parte, Roca Sastre, citado por Concheiro del Río (2009, I, 375) lo ve como un *“procedimiento judicial asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto acreditar la adquisición del dominio a los efectos de proporcionar un título inmatriculado, pudiendo también servir para reanudar el tracto registral interrumpido, así como para registrar los excesos de cabida”*.

En ese mismo sentido, nos encontramos con la STS 30-1-1957 (RJ 195, 373) y la STS 7-3-1996 (RJ 1996, 1883) que defienden lo mismo: y es que la finalidad del expediente de dominio no es declarar si una persona es o no es dueña de una finca, sino que su propósito se limita a concretar si es justificada la adquisición por el promotor. Se utiliza tan solo para declarar probada la adquisición del dominio por el interesado pero no entra en el fondo de la cuestión, es decir, que no se discute con ello sobre los pretendidos derechos sobre la finca. Por lo que, cuando se aprueba un expediente de dominio lo que hace el notario es acreditar suficientemente que se adquirió la propiedad de modo que esa declaración sirva para inscribir el bien a nombre del promotor del expediente en el Registro de la Propiedad.

Tras la entrada en vigor de esta reforma, bajo mi punto de vista, todo este debate sobre su naturaleza jurídica pierde sentido, ya que la competencia para conocer de la tramitación del expediente de dominio es atribuida a los notarios. Por lo que la desjudicialización del expediente de dominio de esta reforma hace que este no pueda ser encasillado dentro de los actos de jurisdicción voluntaria ni dentro de un procedimiento contencioso. Ya que tan solo es necesaria la intervención de un órgano jurisdiccional en el caso en el que se formule oposición, en el cual está la posibilidad de acudir al procedimiento judicial oportuno. En caso

---

3 Artículo 1.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: “Se consideran expedientes de jurisdicción voluntaria a los efectos de esta Ley todos aquellos que requieran la intervención de un órgano jurisdiccional para la tutela de derechos e intereses en materia de Derecho civil y mercantil, sin que exista controversia que deba sustanciarse en un proceso contencioso.

de oposición esta ha de ser sobre la acreditación de la adquisición de dominio y, en ese supuesto, el notario deberá dar por concluso el expediente y archivar las actuaciones (regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, que veremos más explicado más adelante).

Por lo que, en cuanto a su **principal finalidad** todos coinciden en que sirve para inmatricular o continuar un tracto sucesivo de un bien que no cuenta con una inscripción en el Registro de la Propiedad, otorgando así un título acreditativo del dominio al promotor del expediente.

Pero, yendo más allá de su razón de ser y de acuerdo con el Título VI de la LH (De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica) es uno de los medios que existen para obtener la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral, realizando esa primera inscripción de aquéllas fincas que no lo estén a favor de nadie. Y así lo establece el primer artículo de dicho título, el artículo 198 de la LH.

Artículo 198 LH: *“La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral e llevará a cabo, según los casos, por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por el expediente de liberación de cargas y gravámenes”*. ((DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. Comentarios a la Ley Hipotecaria. Aranzadi, 2016).

Pero, como bien dice la SAP Barcelona 14-11-2000 (JUR 2001, 61792) no se puede pretender que el expediente de dominio tenga tan solo un alcance registral y tan solo sirva para realizar la inscripción para que haya una concordancia entre Registro y realidad extrarregistral, con la excusa de que el auto no es un auténtico título de propiedad. Sino que, esa constatación de la realidad extrarregistral que hace el expediente de dominio sirve para acreditar la propiedad a todos los efectos. Al acceder al Registro de la Propiedad (medio legalmente establecido para dar publicidad a los derechos reales inmobiliarios y que da a conocer a todos la titularidad de los bienes) sirve para tener acreditada la propiedad a favor de la persona que conste en el Registro como propietario y, frente a todos (la oponibilidad frente a todos es una característica fundamental de los derechos reales) Esto es así porque, en el momento del expediente se ha de comprobar que se ha adquirido la propiedad efectivamente y esa comprobación realizada y la consiguiente declaración de propiedad en su favor no puede ser eludida a efectos civiles, salvo en el caso de que se deje sin efecto en un proceso declarativo. De manera que, una vez aprobado el expediente, serán los interesados en contradecir lo que este ha establecido los que habrán de acudir a un proceso judicial para impugnarlo. Pero no al revés (como ocurría antes de la reforma).

### 3.2 Características del expediente de dominio

Se pueden observar seis características del expediente de dominio:

1. Proceso especial:

En ese proceso no se busca dar una escritura de titularidad ordinaria al promotor del expediente, ya que precisamente su razón de ser es obtener un título que suplante la falta de esa primera. En el caso de la inmatriculación de fincas, el objetivo que tiene es solucionar el problema que presentan las fincas que nunca han estado inscritas en el Registro de la Propiedad. Problema que surge, por ejemplo, en el caso de compraventa de esa finca no inscrita en el Registro, de manera que no hay un titular registral que pueda proporcionar una escritura pública que permita la inscripción directa de la compraventa. En ese caso (compraventa de un predio que nunca ha aparecido en el Registro) aunque se produzca la elevación a escritura pública de esa traslación del dominio que se ha hecho mediante un documento privado, esa escritura carecería por sí sola de la capacidad inmatriculadora inmediata. Por lo que solo se consigue a través de la incoación de un expediente de inmatriculación.

2. Medio de titulación supletoria:

Es un medio para justificar la adquisición del dominio para la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad cuando el promotor del expediente carece de esa titularidad por una de las tres posibles situaciones siguientes:

- a) No tiene la titulación propia u originaria.
- b) No puede tampoco disponer de ella.
- c) No es registrable.

Por lo que sustituye a ese título originario que sería el adecuado para la adquisición de inmuebles o derechos reales. Se sustituye por otro título en el que se justifica que aquel título originario existió ya sea bien como acto o bien como documento que demuestre la realidad de la adquisición de ese derecho cuando no puede justificarse de manera directa (como derivada del consentimiento de quien lo transfirió). Esta característica la podemos encontrar, por ejemplo, en RDGRN 16-11-1923 (JR, V, 1953, 860 y ss.).

3. Procedimiento sumario:

Aunque la reforma hipotecaria haya supuesto un abandono de la tramitación del expediente en vía judicial, no se ha modificado el carácter sumarial de este procedimiento

registrar. Por ello, una de las características del expediente de dominio es que se trata de un procedimiento sumario.

Es un procedimiento limitado que tan solo se dedica a debatir si se puede declarar o no como justificada la adquisición del dominio. Las comprobaciones, tanto por parte del notario como de parte del registrador, solo pueden ir encaminadas a verificar que el promotor ha conseguido acreditar correctamente la adquisición de su derecho. Es decir, que no caben en ese procedimiento discusiones sobre el bien inmueble del que se busca inscribir la titularidad. En caso de que se suscitase una oposición de derecho por cualquiera de las personas que nombra el artículo 203 LH (que veremos más adelante en detalle) el notario ha de acordar su sobreseimiento. Este carácter sumarial también se ve reflejado en el artículo 282 del Reglamento Hipotecario, que determina que la oposición de cualquier persona interesada solo puede ir dirigida contra la acreditación de esa adquisición de dominio (ya sea de toda o parte de la finca). Así mismo, es sumarial en cuanto a la limitación en los medios probatorios que intenten valerse, en cuanto que deben ir encaminados a la acreditación o no de la adquisición del derecho real. Por lo general, suelen ser medios probatorios de carácter documental, fundamentalmente el título en el que el promotor basa la adquisición de su derecho y la certificación catastral descriptiva y gráfica.

También se trata de un procedimiento sumarial en cuanto que su tramitación es generalmente más breve y rápida que un procedimiento contencioso normal.

4. Se puede acudir después a un proceso declarativo:

Otra característica que tiene este expediente de dominio (derivado de la anterior característica) es que si una persona se siente perjudicada por el resultado del expediente, puede acudir a discutir su resultado en un procedimiento declarativo posterior (artículo 284 del RH). Esto es así porque el expediente de dominio tiene un efecto sustantivo que es la creación de un título inscribible. Y estos títulos pueden ser revisados posteriormente para comprobar si reúne todos los requisitos para su validez o bien contiene algún vicio o defecto que sea insubsanable y, por tanto, se considere nulo. Como reza la SAP Ciudad Real 2-12-1994 (AC 1994, 2201).

5. Proceso cognitorio<sup>4</sup> hipotecario de tipo constitutivo:

---

4 En los procedimientos de cognición o cognitorios, los jueces funcionarios ordenan el proceso entero; las pruebas se practican en su presencia, así como los debates de los litigantes; valoran la prueba y dictan la

La finalización del expediente de dominio, mediante auto, genera unos efectos de carácter constitutivo, no meramente declarativo ya que el procedimiento versa sobre la acreditación de la adquisición de un derecho real (generalmente de dominio) y no sobre la declaración de la propiedad de un inmueble. Por lo que este auto da lugar a la formación de un título directamente inscribible en el Registro de la Propiedad para sustituir al titular registral por el solicitante de ese expediente. Con esa resolución notarial que declara justificada la adquisición del inmueble y que verifica que el solicitante es el titular de dicho bien, se crea una situación jurídica nueva. Esto se deja ver en el AAP Álava 29-6-1995 (AC 1995, 2378).

Sin embargo, un cierto sector considera que aunque no se declare la propiedad en el expediente de dominio, la persona que acredite la adquisición del dominio a través de ese medio, consigue que se extiendan los efectos dominicales más allá del ámbito registral, hacia el propio campo de la propiedad. Postura defendida por la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 16ª, en su sentencia de 14 de noviembre de 2000, donde el fundamento de derecho tercero expresa lo siguiente: *“Aunque el expediente de dominio sea un medio para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, no se puede pretender que esa declaración judicial tenga un alcance exclusivamente registral, de tal modo que solo sirva para producir la inscripción y que, a todos los demás efectos, el favorecido por la declaración judicial haya de instar un proceso declarativo, so pretexto de que el auto no es auténtico título de propiedad. Precisamente porque tiene esa finalidad de concordancia, cuando se aprueba el expediente lo que se hace es constatar que la realidad es una determinada y que, por tanto, debe acceder al Registro. No tendría sentido que el auto dictado en el expediente de dominio no sirva, en general, para acreditar la propiedad a todos los efectos y se utilice, solo, precisamente como medio para que la titularidad justificada acceda al medio legalmente establecido para la publicidad de los derechos reales inmobiliarios. Si el expediente de dominio permite que la propiedad conste a nombre de alguien en el registro que publica los derechos reales, que da a conocer a todos la titularidad de los bienes, no puede pretenderse que, a otros efectos civiles, la declaración judicial contenida en el auto aprobatorio no sirva para tener acreditada la propiedad”*.

Dentro de las competencias de un Notario o Registrador no está incluida la de declarar la propiedad de una finca. Sino que deben limitarse a verificar y comprobar que el promotor del expediente, mediante los medios de prueba correspondientes, ha acreditado correctamente la adquisición de un derecho real sobre el inmueble para que

---

sentencia. Es decir, estos jueces funcionarios realizan todos los actos de cognitio en unos procesos que se desenvuelven en una sola frase. ([juspedia.es/libro/romano/5804-el-procedimiento-cognitorio](http://juspedia.es/libro/romano/5804-el-procedimiento-cognitorio)).

este derecho pueda inscribirse en el Registro. Por lo que, se puede decir que sí que tiene carácter constitutivo.

6. Es un acto de jurisdicción voluntaria<sup>5</sup>:

Tiene una regulación propia reflejada tanto en la LH como en el RH. Y hay que destacar que contempla la posibilidad de que se suscite oposición.

Hasta la entrada en vigor de la nueva ley (Ley 13/2015 de reforma de la LH) se hablaba más de una naturaleza híbrida ya que aunque fuera una jurisdicción voluntaria en un principio, esta pasaba a ser contenciosa en el mismo momento en que se producía una oposición. El afectado se oponía y podía participar tanto en el período de prueba como en las conclusiones y, podía también apelar después el auto probatorio del expediente (anterior artículo 201.5 LH).

Pero, tras la nueva regulación, no existe este cauce de oposición. Sino que el notario sobresee el procedimiento sin más y al afectado le queda la vía judicial para debatir su queja por otro cauce aparte. Este tiene la posibilidad de acudir al juez de primera instancia que corresponda. Por lo que, ahora se puede decir que tiene una naturaleza más aún de jurisdicción voluntaria.

## **4 LEY 13/2015**

### **4.1 Objetivo de la ley**

Objetivo de la ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria: La razón de ser de esta ley (que reforma la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo) es tratar de resolver problemas esenciales que planteaba la regulación anterior. Entra en vigor el 1 de noviembre de 2015. Y, su objetivo es incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificar los trámites administrativos mediante una coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad.

---

<sup>5</sup> La jurisdicción voluntaria es una actividad del Estado, ejercida solo en parte por los órganos judiciales. Forma parte de una rama más vasta del Derecho Administrativo. No tiene las reglas generales del proceso. Así mismo no se puede hablar de partes, sino de interesados o intervinientes. Ni tampoco se puede hablar de controversia sobre la que sopera el principio dispositivo de parte. Por lo que, solo de un modo impropio puede ser catalogada de proceso.

En lo que aquí nos atañe, nos interesan las modificaciones introducidas en los artículos 198 a 210 de la LH. Estas tienen como finalidad principal desjudicializar los procedimientos que en ellos aparecen regulados, eliminando la intervención de los órganos judiciales pero sin perjudicar el derecho a la tutela judicial efectiva ya que sigue estando presente la posibilidad del recurso. Y, sobre todo, nos centraremos en el artículo 203 (objeto del trabajo de fin de grado) que se dedica en exclusiva a la regulación del expediente de dominio para la inscripción de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna. Este pasa a manos de los notarios, sin intervención judicial.

## 4.2 Comparación de ambos artículos 203

### Artículo 203. ANTERIOR

*“Las actas de notoriedad a que se refiere el artículo doscientos se tramitarán con sujeción a las reglas establecidas en la legislación notarial y a lo prescrito en las siguientes:*

*Primera. Serán autorizadas por Notario hábil para actuar en el lugar en que radiquen las fincas.*

*Segunda. El requerimiento al Notario se hará por persona que demuestre interés en el hecho que se trate de acreditar.*

*Tercera. El interesado, que deberá aseverar con juramento y bajo pena de falsedad en documento público, la certeza del hecho mismo, presentará al Notario necesariamente una certificación del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento y otra del Registro de la Propiedad del mismo contenido señalado en la regla segunda del artículo doscientos uno.*

*Cuarta. Iniciada el acta, el Notario lo notificará, personalmente o por cédula, a las personas que, según lo dicho y acreditado por el requirente, o lo que resulte de las expresadas certificaciones, tengan algún derecho sobre la finca. La misma notificación, en su caso, se hará a las personas determinadas en el último párrafo de la regla tercera del artículo doscientos uno.*

*Quinta. Por medio de edictos, que se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia, en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma y en los tablones de anuncios del Ayuntamiento a cuyo territorio corresponda la finca, se notificará la iniciación del acta nominativamente a las personas indicadas en el párrafo anterior, si no fuese conocido su domicilio, y genéricamente a cuantos puedan ostentar algún derecho sobre la finca. Cuando el valor de la finca o fincas comprendidas en el expediente sea de cuantía inferior a cinco mil pesetas, podrá el Notario omitir la publicación de edictos en el «Boletín Oficial» y en el periódico de la provincia.*

*Sexta. Los notificados podrán, dentro de los veinte días siguientes al de la notificación, comparecer ante el Notario exponiendo y justificando sus derechos.*

*Séptima. Practicadas estas diligencias y las pruebas que el Notario considere convenientes para comprobación de la notoriedad pretendida, hayan sido o no propuestas por el requirente, dará por terminada el acta, haciendo constar si, a su juicio, está suficientemente acreditado el hecho.*

*Octava. En caso afirmativo, el Notario remitirá copia literal y total de dicha acta al Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca. El Juez, oyendo al Ministerio Fiscal, apreciará la prueba y las diligencias practicadas, que, en caso necesario, podrá ampliar para mejor proveer, y si estuviere conforme con lo actuado, lo notificará así al Notario, al cual remitirá testimonio de su resolución para que se protocolice.*

*Si el Juez no estuviere conforme, su resolución será apelable en ambos efectos por el requirente, sustanciándose la apelación por los trámites que para los incidentes previene la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*Novena. Si se formulare oposición a la tramitación del acta en la forma y plazos que determinan los Reglamentos hipotecario y notarial, el Notario, sin incorporar el expediente al protocolo, lo remitirá al Juzgado competente, el cual, por los trámites establecidos para los incidentes, resolverá, a instancia de parte, lo que proceda.”*

#### Artículo 203 NUEVO

*“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 hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.*

*Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:*

*a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.*

*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. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.*

c) *Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.*

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 Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro 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 cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.*

*En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.*

*Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando 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 dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.*

*Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.*

*La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.*

*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 forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causababientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado", que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. 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.*

*Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.*

*Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.*

*Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición*

*por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.*

*En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.*

*La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.*

*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. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el “Boletín Oficial del Estado”. La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada. También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.*

*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.*

*Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.*

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

*Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.*

### *3.2.1 Comentarios a las diferencias entre reglas del artículo 203.1*

Vamos a ir comparando un poco el articulado anterior con el nuevo para reflejar las modificaciones producidas en las diferentes reglas:

➤ Primera regla

En este primer apartado se establece ante quién llevar a cabo el procedimiento. El expediente se tramita ante un Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radiquen o en sus colindantes. Por lo que la primera y, posiblemente más importante, novedad es que se **sustituye la figura del juez por la del notario**. El expediente sale de la órbita judicial para quedar completamente el procedimiento en manos de los notarios. El notario pasa de autorizar y dar fe de las actas de notoriedad, que antes exigían homologación judicial, a realizar un verdadero expediente que no precisa de esa homologación.

Anteriormente, el competente era el notario del lugar en que radicaran las fincas. Y tan solo para su autorización.

Actualmente, se fijan tres criterios de competencia territorial para determinar el notario que ha de tramitarlos:

1. En primer lugar, conocerá del expediente de dominio el notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o bien en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Es decir, que pasa a ser un fuero electivo para el promotor del expediente entre esas dos posibilidades. Aumenta así el poder del notario que tiene mayor amplitud territorial de conocimiento y, para el promotor del expediente aumentan las posibilidades pudiendo elegir.
2. En caso de que la finca esté situada en un territorio que corresponda a dos o más distritos notariales diferentes, se puede tramitar el expediente ante el notario de cualquiera de esos distritos o bien de sus respectivos colindantes. Por lo que ocurre lo mismo que en el anterior caso, uno obtiene más amplitud de acción y para el otro significa poder elegir.
3. Se contempla también el caso de que haya varias fincas y se presenta la posibilidad de instruirse un solo expediente para todas ellas. A condición de que bien todas estén situadas en el territorio de un mismo Registro o, bien aunque alguna de ellas se encuentre parcialmente situada en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie se encuentre en el mismo territorio en el que se tramita el expediente.

➤ Segunda regla

La anterior redacción de la segunda regla era muy escueta, se limitaba tan solo a decir que el acta de notoriedad tenía que iniciarse a instancia de cualquier persona interesada en acreditar un hecho.

Por su parte, la nueva redacción determina detalladamente quién tiene legitimación para incoar ese procedimiento y establece una serie de exigencias documentales que ha de aportar. Aquí ya no es cualquiera que tenga interés en acreditar un hecho, sino que tiene que ser a instancia del titular dominical de la finca. Aunque no aclara si solo puede ser uno de varios titulares.

Habla tan solo del propietario del inmueble (como establece el artículo 272 del RH) como legitimado para promover el expediente de dominio. Es el caso más habitual.

Art 272 del RH: *“El propietario que careciere de título escrito de dominio o que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa, podrá obtener la inscripción de su derecho con sujeción a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley”.*

Pero, se determina mejor con la expresión “titular dominical” ya que en el expediente no se declaran ni discuten derechos de propiedad. Pero, también, podría ser el vendedor el que recurriera a este mecanismo para incorporar al Registro el título de su comprador.

Además, como bien dice el artículo 203.1.II: *“se iniciará mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca”.* Por lo que se utiliza la expresión de solicitud en vez del de demanda. Dando a entender que es un procedimiento de jurisdicción voluntaria en el que no se demanda a nadie. Razón también para expresar el hecho de que ya no es un juez el que conoce del expediente, sino un notario.

En esta regla no se dice nada más de otros supuestos que pueden darse en la práctica y que, de hecho, se dan. Para ello habrá que acudir tanto a la doctrina como a las RDGRN. Y estos supuestos son:

- Casos de condominio.
- Cuando la adquisición se produce por usucapión.
- Cuando se adquiere vía hereditaria.
- El ejecutante de bienes embargados.
- Cuando hay un derecho de usufructo.

En los supuestos de **condominio** (aquellos en los que varias personas son titulares del bien que se desea inscribir), es posible que los cotitulares soliciten el inicio del expediente de dominio para posteriormente inscribir el título donde se declare su adquisición del dominio en el Registro. <sup>6</sup> En estos casos, es necesario determinar con precisión la porción que le corresponde a cada condueño a los efectos de inscribir cada parte indivisa registralmente, como especifica el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. En cuanto a las posibles dudas sobre si uno solo de los condueños puede instar el expediente, atendiendo a la doctrina sentada por la Sala 1ª del Tribunal Supremo, en su sentencia de 13 de diciembre de 1991 en relación con la acción reivindicatoria, veremos que el copropietario tiene la legitimación para interponer dicha acción siempre que actúe en beneficio de la comunidad o que posea el consentimiento de todos los demás. Pero solo en relación a los expedientes de inmatriculación y reanudación del tracto pero no en los de rectificación de cabida, debido a lo que establece el artículo 397 del Código Civil. <sup>7</sup>

En el caso de una persona que adquiere un inmueble o una finca por medio de la **usucapión**, hay dos posiciones enfrentadas. De un lado, hay resoluciones de la DGRN, como la de 16 de febrero de 1988 o la de 21 de marzo de 2003, que consideran que el adquirente por usucapión está capacitado para promover el expediente de dominio, ya que la prescripción es un medio válido para adquirir la propiedad y los demás derechos reales, y para el expediente de dominio no hay una norma que obligue a que la adquisición tenga que ser por título y modo. Por otro lado, hay jurisprudencia que no es partidaria de admitir que el expediente de dominio pueda ser utilizado para justificar y reconocer la adquisición a través de la usucapión, sino que esto solo se puede llevar a cabo mediante juicio declarativo ordinario (cfr. Auto de la Audiencia Provincial de Asturias, sección 5ª, de 4 de junio de 1998 y Auto de la Audiencia Provincial de Tarragona, sección 3ª, de 9 de noviembre de 2000). Pero, hay que tener en cuenta que, para iniciar el expediente de dominio hay que presentar un mínimo título al Notario, ya sea un documento privado, público o algo similar donde se fundamente la adquisición del derecho real para que siga el transcurso del procedimiento.

---

<sup>6</sup> De acuerdo a lo dictaminado por la DGRN en la resolución 24 de abril de 199, en su fundamento de derecho tercero, no existen dudas acerca de la posibilidad que tienen los titulares en situaciones de condominio: “como tiene declarado este Centro Directivo, no es obstáculo para que el auto donde se resuelva el expediente de dominio declare justificado el dominio el que resulte que este no pertenezca a una sola persona sino a varias, sea en condominio ordinario (cfr. art 278 del Reglamento Hipotecario), sea en cualquier otro tipo de cotitularidad, incluido , el supuesto de pertenencia en régimen de propiedad horizontal”.

<sup>7</sup> *Artículo 397 del Código Civil: “Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos”.*

Por lo que se puede determinar que, en este caso, puede iniciar el expediente de dominio si la usucapión ha sido declarada judicialmente.

Si nos encontramos ante un supuesto de **herencia**, los sucesores del titular dominical pueden iniciar el expediente de dominio con la finalidad de inscribir el inmueble a favor del causante siempre que demuestren documentalmente su condición de herederos. Lo que no se ve como posible es inscribir a favor de la herencia yacente o la comunidad hereditaria porque ninguna de ambas figuras posee personalidad jurídica. Así lo determina el hecho segundo de la resolución de la DGRN de 22 de mayo de 1995. Aunque, en la resolución de la DGRN de 9 de octubre de 2000 la Registradora no se opuso a que se solicitara la inscripción a favor de los integrantes de la comunidad hereditaria.

Por último, hay que tener en cuenta que también podría promover un expediente de dominio el titular de otros derechos reales sobre la finca, diferentes al derecho de propiedad. Derechos como pueden ser el de usufructo, hipoteca, servidumbre, etc. Pero esto es posible teniendo en cuenta que la primera inscripción en el Registro siempre es la de dominio. Por lo que si quien lo inicia es un titular de un derecho real limitativo del dominio, el Registrado habrá de requerir al propietario para que inmatricule la finca y, solo posteriormente, el promotor inscriba su derecho real.

Así mismo, la regla dos establece la documentación necesaria que se ha de presentar en la notaria al solicitar el expediente. La solicitud se hace por escrito y han de constar los datos personales del promotor y su domicilio para realizar las correspondientes notificaciones. A lo que se añade la necesidad de presentar la siguiente documentación:

- “*Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente*”. Aunque no contempla el supuesto posible de que el promovente no tenga título alguno que lo acredite. Supuesto que sí que prevé el artículo 274.2 del RH que establece “*la reseña del título o manifestación de carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de adquisición de los bienes*”.

También prevé esta situación el artículo 282 del RH que dice que no se podrá exigir al promovente la presentación del título de adquisición de la finca o derecho si hubiera alegado que carece del mismo. En caso de que sea un título de carácter hereditario, no cabe esta posibilidad de carecer de dicho título puesto que quien ha adquirido por esta vía ha de tener el testamento (AAP Toledo 9-10-2007, AC 2008, 201).

Pero, en los demás casos en los que el instante no cuente con ese título, se pueden aportar otro tipo de documentos que dejen ver que es el dueño del predio que pretender inmatricular, como pueden ser recibos del IBI, cualquier otro impuesto relacionado, recibos de consumo de agua, luz, etc. Así se deja ver en el AAP Tarragona 8-9-2004, JUR 2004, 309105). Y así lo prevé el artículo 275.1 del RH.<sup>8</sup>

- *“Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios”.*

Otra de las modificaciones establecidas por esa nueva ley es que se concentra esta exigencia que antes era más amplia según el anterior artículo 201.2 LH y se daba también en cuanto al Avance Catastral, el Registro Fiscal o Amillaramiento<sup>9</sup>. Por lo que, antes esa certificación catastral se podía suplir con una certificación de un Registro Fiscal. Cosa que no se puede hacer actualmente.

Y, además, como bien defienden RDGRN como la RDGRN 8-5-2013 (RJ 2013, 4830), se ha de dar una total coincidencia que no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral.

Son numerosas las resoluciones de la DGRN que hacen referencia a esa ineludible sincronización entre el certificado catastral y el título que se propone para acceder al Registro. Por ejemplo, RDGRN 5-10-2004 (RJ 2005, 1791) y como dejaban ver algunas medidas establecidas para coordinar el Registro de la Propiedad y el Catastro que aparecían en el Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, entre las que destaca el todavía vigente artículo

---

<sup>8</sup> Artículo 275.1 del RH: *“Al expresado escrito se acompañarán necesariamente los certificados que prescribe la regla segunda del artículo 201 de la Ley y, además, los documentos que el interesado tuviere a su disposición acreditativos de su derecho, señalando, en su caso los archivos donde se encuentren.*

*La certificación del Registro de la Propiedad acreditará la falta de inscripción que requiere la letra a) de la misma regla”.*

<sup>9</sup> Acción y efecto de amillarar, es decir, regular los caudales y granjerías de los vecinos de un pueblo, para repartir entre ellos las contribuciones. Con este nombre se conocen también los libros en los que se recogen los resultados de esta operación. En los libros de amillaramiento aparecen enumerados todos los propietarios de cada municipio, estando especificadas para cada uno de ellos todas sus propiedades, tanto rústicas como pecuarias (en algunos casos se incluyen también estimaciones sobre propiedades industriales). Se recogen el número de fincas, la cantidad de tierra poseída y su calidad y las cabezas de ganado de cada especie, y se evalúa la riqueza de cada contribuyente. Los libros contienen además resúmenes para cada municipio, a quien estaba encomendada la elaboración y custodia de los mismos. [Gonzalvo, J. C.; López, J. L. y Polo, J. J.: «Aproximación al estudio de los libros de amillaramiento. El caso de Aguatón (Teruel)»; Estado actual de los Estudios sobre Aragón, 1978, pp. 527-530].

53.7 que establece esa exigencia de aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que coincida totalmente con la descripción realizada en el título inmatriculador. Así mismo el artículo 298 del RH añade que la finca deberá aparecer catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Por otro lado, los artículos 41 a 49 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL) admiten una diferencia del 10% en la superficie. Pero esta solo se puede aplicar a la constatación registral de la referencia catastral, pero no es aplicable a la inmatriculación de una finca. Por lo que se rechaza la inmatriculación de un inmueble si existe disconformidad entre título y certificación catastral. Esto es así porque se persigue el principio de protección registral, que busca que los títulos que accedan al Registro reflejen fielmente la realidad extrarregistral ya que la eficacia del expediente de dominio se extiende más allá del Registro, llegando al Catastro. [RRDGRN 5-10-2004 (RJ 2005, 1791) y 5-1-2005 (RJ 2005, 3315)].

RDGRN 7-3-2011 (RJ 2011, 3706) establece como doctrina del DGRN esa necesidad de aportar la certificación catastral totalmente coincidente con el título para la inmatriculación. Y no se admiten discrepancias por pequeñas que estas puedan ser. En caso de discrepancia, el registrador practicará la inscripción según aparezca en la superficie catastral RDGRN 13-7-2010 (RJ2010, 3760).

- Además, ha de identificar los derechos constituidos sobre la finca, las cargas o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma.
- La identificación de los poseedores de la finca o el arrendatario si se trata de vivienda.
- Y los datos registrales, catastrales o de cualquier otro tipo que sirvan para localizar las fincas y parcelas catastrales colindantes. Es decir, se pide a la persona iniciadora del expediente que aporte datos de aquellas personas que se puedan ver afectadas por la incoación del asunto y que deban ser notificados de su existencia por si quisieran hacer uso del trámite de audiencia u oposición previsto en el procedimiento.

El resto de reglas se refieren principalmente a todo el procedimiento en sí del expediente de dominio.

### ➤ Tercera regla

En la regulación anterior la tercera regla se refería al interesado, que debía jurar en documento público la certeza del hecho que pretendía acreditar, presentando ante al notario una certificación del estado catastral de la finca.

Mientras que, la misma regla en el nuevo articulado regula cómo han de proceder tanto el notario como el registrador en estos casos.

La primera actividad que lleva a cabo el notario en ese procedimiento del expediente es la de levantar acta con la documentación que se ha presentado ante él. Y, remite una copia al registrado de la propiedad que corresponda para que este expida certificación que acredite que la finca no consta inscrita en el Registro en favor de persona alguna. Y, en caso afirmativo, lleva a cabo una anotación preventiva de esa intención de inmatriculación. Otra de las modificaciones con esta nueva ley con respecto al anterior procedimiento es que, antes era el promotor del expediente quien tenía que aportar dicha certificación junto al resto de documentación necesaria para ello. Pero, actualmente, corresponde al notario pedirlo de oficio al registrador. Por lo que se puede decir que se le quita algo de carga, al menos documental, al particular para dejarlo en manos del notario que hará el procedimiento más ágil.

El registrador, por su parte, tiene 15 días desde la recepción de la petición notarial para expedir dicha certificación acreditativa de no estar la finca ya inscrita. Para lo que ha de consultar su archivo y verificar que concurren una serie de circunstancias: Que se corresponden las descripciones entre el título de propiedad aportado y la certificación catastral; que no haya una inmatriculación previa de la finca a favor alguien; que no coincide toda la finca que se quiere inmatricular, o parte de ella, con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Tras lo cual, podrá:

- En caso de que no haya ya una inscripción realizada de la finca ni coincidencias con otras fincas inmatriculadas, procederá a anotar preventivamente la pretensión de inmatriculación y remite dicha certificación registral al notario para que continúe con el expediente de inmatriculación.
- Si hubiera coincidencia del inmueble con otros previamente inscritos, extiende una certificación literal de esas fincas coincidentes y se lo hará saber al notario para que este archive las actuaciones, sin poder tomar la anotación preventiva que se le solicita.

- En caso de dudas por parte del registrador sobre la coincidencia (ya sea total o parcial) de la finca que se pretende inmatricular con otra u otras de dominio público que, aunque no estén inmatriculadas, aparezcan en la información territorial facilitada por las administraciones públicas, se lo comunicará al órgano competente de dichas fincas. Lo ha de acompañar con una certificación catastral de dicha finca que pretende acceder al Registro. Dicho órgano cuenta con un plazo de un mes desde la recepción de la notificación para remitir el informe oportuno. En caso de que dicha administración se oponga a la pretendida inmatriculación o bien no elabore dicho informe en el plazo de un mes y si el registrador sigue teniendo dudas llevará a cabo una calificación negativa y no procederá a la pretendida anotación preventiva. Y se lo notificará así al notario para proceder al archivo de las actuaciones.

➤ Cuarta regla

El anterior artículo se refería a la notificación del acta que hace el notario a las personas que tuvieran algún derecho sobre la finca en cuestión.

En el nuevo articulado, la cuarta regla sigue relatando las funciones propias del registrador en estos procedimientos. Especifica el caso de que se practique la anotación solicitada. El registrador realiza una anotación preventiva de pretensión de inmatriculación de la finca, con remisión de la certificación al notario de que no se encuentra inscrita y de las posibles coincidencias con otras fincas inmatriculadas.

Esa anotación preventiva tiene, inicialmente, una duración de noventa días. Pero, se puede prorrogar hasta un máximo de ciento ochenta días, a instancia del notario (de oficio) o del promotor del expediente, si el registrador comprende que concurre causa que lo justifique. No se establece nada más sobre ese plazo. Por lo que habrá que acudir al artículo 86 del RH para entender que el cómputo de ese plazo se hará descontando los domingos y festivos pero no los sábados que se entenderán también como días hábiles al efecto.

En caso de que deniegue la anotación ha de expresar los motivos de dicha denegación. La calificación negativa puede recurrirse por diferentes motivos como, por ejemplo, que no se haya motivado debidamente.

➤ Quinta regla

Ambas determinan lo mismo, la notificación por parte del notario (tras la notificación por parte del Registro) a las personas que puedan resultar interesadas o afectadas en esa

inmatriculación. Pero, lo hacen de manera diferente. El anterior artículo de manera más escueta, tan solo preveía la notificación de la iniciación del acta mediante edictos publicados en el Boletín Oficial correspondiente, periódicos o tablones del Ayuntamiento del territorio de la finca. El notario tenía que notificar de esta manera y nominativamente a las personas interesadas de las se desconociese el domicilio y a todos aquellos que pudieran tener algún derecho sobre la finca. Demuestra su obsolescencia al hablar de pesetas para determinar el umbral a partir del cual se puede omitir dicha publicación por parte del notario o, esta es obligatoria. Y lo establece en cinco mil pesetas.

Por su parte, la regla quinta del nuevo artículo es más extenso y detallado. El notario, al igual que en el anterior artículo, notificará personalmente la pretensión inmatriculadora a todos aquellos que resulten afectados por la incoación del expediente y que fueron señalados por el promotor. Estos son: los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca; la persona de la que procedan los bienes o a sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca. También deberá notificárselo al ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público si hubiera coincidencias. La finalidad es que estas personas que presentan algún interés en la finca objeto de inmatriculación puedan comparecer para hacer valer sus derechos. Para ello, se establecen muchos más requisitos que en la anterior regla, tanto en relación al lugar de publicación como los datos que se han de aportar.

Se procederá también a la inserción de un edicto gratuito en el Boletín Oficial del Estado. Potestativamente, también de forma gratuita y, dependiendo de los casos, publicación del edicto en el tablón de anuncios del ayuntamiento correspondiente al territorio en que radique la finca. Estará expuesto durante un mes por el simple motivo de que ese es el plazo que se le da a cualquier interesado para hacer alegaciones y presentar pruebas ante el instructor.

Así mismo, por orden del artículo 9.1.5. in fine de la Ley 13/2015, deberá notificar, independientemente de que consten o no en el escrito iniciador del expediente, a:

- Los dueños de las fincas registrales y catastrales colindantes.
- Los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas.

Lo notificará en los domicilios que aparezcan en el Registro de la Propiedad y, en caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente. La notificación deberá incluir: Nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación;

Bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela; la especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada; términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten; Y, apercibimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

➤ Sexta regla

Habla de la posibilidad de oposición al expediente de dominio. Pero, en la anterior norma tan solo hablaba de los notificados y les daba un plazo de 20 días tras esa notificación para que comparecieran ante el notario para hacer valer sus derechos.

En la nueva norma, pasa de referirse a los notificados para ampliar ese campo a los interesados, incluyendo más personas que puedan hacer uso de ese derecho. Y se amplía el plazo de 20 días a un mes.

Cualquiera de esos interesados (que aparecen en la regla quinta) puede formular oposición. Y, la consecuencia de ello será que el notario archivará automáticamente el expediente y comunicará dicha situación al registrador para que proceda a la cancelación de la anotación preventiva que había hecho sobre la finca en cuestión. Ante esta decisión del notario, el promotor del expediente sigue teniendo abierta la vía del juicio declarativo ordinario ante el juzgado que corresponda según el lugar donde radique la finca.

Otra diferencia que surge, por lo tanto, aquí con respecto al régimen precedente es que la oposición en estos casos no se resuelve dentro del propio cauce del expediente. Anteriormente, se resolvía dentro del cauce y luego podía darse un juicio ordinario. Pero, aquí ese trámite interno no existe.

Si, por el contrario, ninguno de los interesados se opone a ese expediente, el notario levanta acta accediendo a la pretensión solicitada. Ha de recoger en esa acta, las posibles incidencias que pudiera haber, los documentos aportados y la falta de oposición (es decir, su sustanciación pacífica). Y, remite una copia con toda esa información al registrador para que este proceda a la inmatriculación del dominio. Esta tendrá efectos retroactivos a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el actuario. Si lo que se tomó fue una anotación preventiva de incoación del procedimiento, esta se transformará en inscripción definitiva. El registrador ha de expedir certificación y anotación. Ambas se dan conjuntamente o no se dan. En caso de negativa de emisión de la certificación, no lleva a cabo la anotación.

Este supuesto previsto de la oposición por parte de interesados, aparece contemplado en el anterior articulado en la regla novena, la cual desaparece en el nuevo sistema. Anteriormente, se hablaba de oposición en la tramitación de dicha acta de notoriedad. Y, se hacía referencia a esa naturaleza judicial. Ya que no podía resolver en esos casos el notario. Sino que, lo remitía al juez competente para que decidiera sobre esa oposición. A instancia de parte.

➤ Séptima regla

Aunque no cambia el contenido esencial de la regla, que es dar por terminado el procedimiento, sí que se determina de diferente manera. Y, lo más importante, cambia la figura que lo lleva a cabo.

Anteriormente, se hablaba de que una vez practicadas las oportunas diligencias y pruebas, el notario procedía a dar por terminada su participación en el procedimiento determinando si había una suficiente o insuficiente acreditación del hecho mediante un acta de notoriedad. Para remitirlo al juzgado de primera instancia que era el que daba por concluido el proceso.

En la actualidad, la figura que pone fin al procedimiento es el registrador. Una vez en poder del registrador la información necesaria, este publicará un edicto en el BOE con los datos de las propiedades que aparecen en el expediente en cuestión, la titularidad y las cargas previas que hará constar en una nota marginal en la inscripción dominical de la finca ya inscrita en el Registro. Estas se inscribirán siguiendo las normas de prelación tanto de la legislación civil como de la norma específica según la naturaleza de la carga o gravamen en cuestión. En su defecto, se atenderá a la fecha de los títulos. En caso de incompatibilidad, se atiende a la preferencia de los interesados. Y, si estos no se pronuncian, se anotan preventivamente hasta que se decida de manera judicial.

De acuerdo con las nuevas tecnologías y con el fin de informar, se utiliza un servicio en línea de alertas específicas (sistema de creación de alertas específicas del Colegio de Registradores, que se utiliza desde el 1 de noviembre de 2015) sobre fincas afectadas por esos procesos de inmatriculación (así como de deslinde o rectificación de cabida o linderos). Sobre ello se pronuncia la Resolución-Circular de la DGRN 3-11-2015. Establece las características que ha de cumplir dicho servicio:

- a) Posibilidad de acceso público a los recintos geográficos cuya inscripción se solicite o ya se haya practicado. Acceso, así mismo, a los datos que permitan identificar el asiento de entrada del documento y, si existiera, el código de la finca registral.

- b) Posibilidad de llevar a cabo solicitudes de publicidad formal del asiento o la finca respectivo.
- c) Además, ha de permitir la suscripción a un servicio de alertas gráficas sobre una o varias fincas registrales de la propiedad del solicitante para que se le notifique cualquier inscripción gráfica que se lleve a cabo en ese territorio durante un mes.

Esta norma que se refiere a la conclusión del procedimiento, se corresponde con la anterior regla octava del artículo 203. Que, como hemos apuntado anteriormente era de naturaleza judicial. Por lo que era el Juzgado de Primera Instancia del partido donde estuviera la finca el que terminaba el procedimiento a partir del acta de notoriedad que le remitía el notario. Pero, era el juez quien tenía la última palabra.

- En caso de conformidad, le notificaba al notario su resolución para que este pasara a protocolizarlo.
- Supuesto contrario, era que el juez no estuviera conforme. En ese caso, su resolución la podía apelar el requirente a través de los trámites para incidentes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

➤ Octava regla

La anterior regla octava se incardina en la explicación de la nueva regla séptima ya que se refería a la terminación judicial del procedimiento. A la decisión por parte del juez sobre si había lugar a inmatricular la finca o no.

Sin embargo, el nuevo articulado incorpora en la regla octava (y última del artículo 203.1) normas más detalladas sobre la anotación preventiva de la incoación del expediente de dominio. Mostrando la importancia que le otorga a esta y, siendo otra de las modificaciones a destacar.

Hay que destacar que, anteriormente, no se hablaba casi de la anotación preventiva de la incoación del expediente. Se dejaba ver su referencia en el artículo 274 in fine del RH que la configuraba como una actuación a instancia de la parte promotora. Por el contrario, ahora se hace una mención continua a ella y se aprecia un cambio en su concepción ya que el nuevo artículo 203.1.3 de la LH lo establece como un acto que lleva a cabo de oficio el notario. Es ahora el notario quien acude al registrador de la propiedad competente para solicitarle que anote preventivamente la pretensión de inmatriculación y esto lo hace sin que medie petición alguna del promotor. Anotación que (como ya hemos visto) el registrador extenderá siempre que la finca de que se trate no figure ya inscrita en sus archivos.

Si alguno de los posibles afectados por el expediente formula oposición a este, el notario (como ya está explicado antes) archivará las actuaciones de manera inmediata. Y, eso traerá consigo la cancelación de la anotación preventiva. En cambio, si el expediente llega a buen término, porque el notario declara justificado el dominio, el registrador la convierte en inscripción definitiva (artículo 283.2 del RH).

Así mismo, esta regla octava establece que “*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*”. Lo que se busca con la anotación preventiva de un expediente de dominio es que no haya contratiempos debido a que se pueda anticipar otra inmatriculación a la que el solicitante busca conseguir con la incoación del expediente de dominio. Esto es así por las garantías que el sistema registral busca obtener para los derechos inscritos, donde la prioridad registral es determinante (artículo 17 LH). Siguiendo la RDGRN 8-9-2009 (RJ 2009, 4440) la anotación preventiva de la incoación del expediente de dominio da un título oponible frente a terceros a quien inscribió su derecho antes de la presentación del acta del notario justificando su dominio en el Registro de la Propiedad.

Dentro de esa misma regla se establece, también, que “*se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador*”. Lo que viene a decir que el planteamiento de este recurso frente a la calificación negativa del Registrador conlleva la continuidad del asiento de presentación porque la vigencia de este queda suspendida hasta que se resuelva el recurso. De manera que, si prospera el recurso, los efectos de la inscripción que finalmente se produce se retrotraen a la fecha de ese asiento de anotación preventiva. Por lo que la vigencia de la anotación preventiva se vuelve indefinida en tanto en cuanto no se decida el recurso.

Establece una serie de recursos para el caso de que el registrador deniegue la anotación preventiva o la inmatriculación. Siempre quedando la vía posterior para acudir al procedimiento correspondiente para defender su derecho al inmueble. Los que pueden llevar a cabo ese recurso son los que la ley denomina como “interesados” y que son, según el artículo 325 de la LH:

- La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción.
- El notario autorizante que instruye el expediente. En este caso, la legitimación se deriva del interés de este en proteger su prestigio como profesional. Además de que,

si se demuestra que ha actuado de manera negligente, podría incurrir en responsabilidades.

En cuanto a los recursos disponibles contra la calificación negativa del registrador, el artículo 324 de la LH regula dos:

- Un recurso directo de dicha calificación ante los órganos de la jurisdicción civil por medio del cauce del juicio verbal. Tiene un plazo de dos meses desde la notificación de la calificación negativa. (Artículo 328 de la LH).
- Interponer potestativamente un recurso contra la calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Frente su resolución, ya sea expresa o presunta, se puede acudir posteriormente a la vía jurisdiccional, que correspondería un juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia competente según el lugar donde radique la finca. Aquí cambia el plazo otorgado para ello dependiendo de si la resolución es expresa o presunta.

-En caso de que la DGRN dicte resolución expresa, habrá un plazo de dos meses (al igual que el plazo establecido para el recurso anterior) a contar desde la fecha de la notificación de la resolución del Centro Directivo.

-Si se trata de una resolución presunta, es decir, recursos que son desestimados mediante un silencio administrativo de la DGRN, ese plazo se amplía a cinco meses y un día desde la fecha en que se interpuso el recurso ante el Centro Directivo.

Todo esto, sin perjuicio de la posibilidad que tiene el interesado de acudir al procedimiento correspondiente para defender su derecho al inmueble. Este procedimiento es el juicio verbal que se prevé en los artículos 324 y SS. de la LH. Aunque este procedimiento despliegue efectos de cosa juzgada, el perjudicado puede optar por acudir a la vía declarativa ordinaria. Esto es así porque en el juicio verbal se discute sobre la calificación registral objeto del recurso, pero no se entra a discutir sobre la titularidad del inmueble objeto del litigio. Por lo que, esta puede ser examinada en un juicio plenario. La sentencia que se haya dictado en ese juicio verbal especial lo que sí que hace automáticamente es dar por concluido el expediente de dominio.

Por lo que, a modo de resumen y de manera muy simplificada, el expediente de dominio en el caso de la inmatriculación (la más típica) es un proceso con una serie de pasos:

-Una primera fase ante el Notario de presentación de documentos junto con el escrito inicial promoviéndolo.

-Un segundo trámite donde el Registrador verifica una serie de circunstancias que, en caso de darse, impiden de facto la inmatriculación.

-Y, por último, la fase de alegaciones y prueba donde es necesario que no exista oposición por parte de ningún interesado.

En el caso del expediente inmatriculador de los derechos reales distintos al de dominio, se dan unas peculiaridades en cuanto que es posible forzar la inmatriculación de una finca sin la necesidad de intervención del propietario. En estos supuestos, la primera actuación del promotor (el titular del derecho real sobre la finca) es acudir directamente ante el Registro (lo que lo hace diferente del anterior procedimiento ya que no tiene que acudir primero al Notario) del distrito hipotecario donde radique la finca y presentar el título que habilite su derecho solicitando la anotación preventiva por falta de inscripción.

Por su parte, el Registrador requiere al dueño de la finca para que en el plazo de veinte días inscriba su propiedad. En caso de que, pasados esos veinte días, el dueño no realice la inscripción de dominio, esta puede ser solicitada por el promotor del expediente. El Registrador entonces inscribe el dominio cuando se le pida y convierte la inscripción preventiva en definitiva del derecho real que recae sobre la finca previamente inmatriculada. Pero, si al acudir el promotor al Registro, solicitando la inscripción de sus derechos, el Registrador tiene conocimiento acreditado de la interposición de una demanda frente a la pretensión del promotor del expediente, lo da por concluido.

### 3.2.2 Comentario al nuevo apartado 2 del artículo 203

*2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:*

*Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.*

*Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera.*

*Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el "Boletín Oficial del Estado", contándose los veinte días desde esta inserción.*

*Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.*

*Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.*

*Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.*

Este apartado no aparecía en la anterior regulación. Por lo que es una novedad de la nueva ley. En él se regula un nuevo procedimiento previsto para el caso de que el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas pueda solicitar la inscripción de dicho derecho. Para lo cual, ha de presentar su título en el Registro de la Propiedad del distrito hipotecario en donde radique la finca de la que se trate. Debido a la ausencia de previa inscripción, el interesado ha de solicitar que se lleve a cabo una anotación preventiva. Remitiéndonos al artículo 203.1.4º (visto anteriormente), se entiende que la vigencia de dicha anotación será de noventa días, prorrogable a instancia bien del notario o bien del promotor del expediente hasta un máximo de ciento ochenta días si concurre (a juicio del registrador) causa justificativa.

Una vez practicada la anotación, siguiendo el dictado de la regla dos, el registrador requiere al dueño para que inscriba su propiedad en un plazo de veinte días hábiles desde el momento del requerimiento. Este podrá realizarse de manera personal y, en caso de desconocimiento del paradero del dueño tras dos intentos, se entiende realizado el requerimiento mediante la publicación del edicto en el Boletín Oficial del Estado. En este caso, el plazo de los veinte días cuenta desde la inserción del edicto.

Si en dicho plazo, el dueño no verifica o impugna tal pretensión, el anotante del derecho real podrá solicitar la inscripción en la manera establecida por la tercera regla del precepto. En caso de no tener los documentos necesarios, el registrador, citando al dueño, solicita al notario, Juzgado o dependencia administrativa donde se encuentren los archivos, que expidan copia o testimonio de ellos para entregárselos al anotante. En caso de no haber

documento o, habiéndolo este sea defectuoso y no se opte por su subsanación, el interesado podrá optar por justificar el dominio del dueño en la forma prescrita por la LH. Con esto se intenta obtener el acceso del título de la propiedad dominical al Registro. Para lo que hay que tener en cuenta que deberá tratarse de un documento público<sup>10</sup> como establece el artículo 3 de la LH<sup>11</sup> para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El Registrador inscribe el dominio cuando se le pide y deja archivado, en su caso, el documento con el requerimiento del que dará las certificaciones que soliciten los interesados y convierte en inscripción definitiva la anotación de dicho derecho real. En caso de que ya hubiera caducado esta, se pasará a inscribir ex novo el derecho presentando de nuevo el título. Para ello se atiende a dos preceptos del Reglamento Hipotecario: artículo 196 y artículo 41:

Artículo 196 RH: *“La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiriera definitivamente el derecho anotado”*.

Artículo 41 RH: *“En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales”*.

Por lo que, siguiendo este segundo precepto, la conversión en inscripción definitiva se habrá de realizar con una inscripción de referencia en la propia anotación. Pero, hay que tener en cuenta que el plazo de la anotación preventiva es breve. De manera que, si se pasa dicho plazo, habría que presentar otra vez la escritura para inmatricular el inmueble.

Para finalizar, hay que observar el apartado quinto del artículo 203.2 LH. Se trata de una cláusula genérica de cierre que establece que el registrador dará por concluido el procedimiento en el caso de que, antes de practicar tales asientos, se le acredite la interposición de demanda judicial impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de

---

<sup>10</sup> Hay que atender para ello a la definición de documento público que hace el artículo 1216 del Código Civil: “Son documentos públicos los autorizados por un notario o empleado público competente con las solemnidades requeridas por la ley”.

Por empleado público se entiende los funcionarios administrativos y judiciales (en el caso de los judiciales, los expedidos por un juez o secretario judicial).

También se puede atender al artículo 34 del Reglamento Hipotecario para ver qué se entiende por un documento con estas características a efecto registrales: “los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos”.

<sup>11</sup> Artículo 3 LH: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

las medidas cautelares que pueda acordar el Juez o Tribunal. En este caso, el demandante puede pedir la anotación preventiva de su demanda, la cual puede tener una duración de cuatro años, siempre prestando previamente la caución fijada por el Juez.

## **5 RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIADO DESDE LA REFORMA**

Vamos a pasar ahora a ver algunos ejemplos sobre cómo se ha aplicado la reforma de la ley hipotecaria en la práctica y los problemas o las controversias que hayan podido surgir en base a dicho cambio legislativo.

Para ello, me voy fijar en diferentes resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que han ido teniendo lugar desde la entrada en vigor de la reforma (el 1 de noviembre de 2015) hasta la actualidad y que tienen que ver con el expediente de dominio inmatriculador (objeto de este trabajo). Aunque, cabe destacar, que se busca la aplicación del artículo 203 de la ley no solo como medio inmatriculador, sino que también se hará referencia a él porque de él se extraen las principales características que regirán también el resto de procedimientos.

Vamos a ver, por años, las diferentes Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado. Tanto las que se refieren de manera expresa al artículo 203, como algunas relativas al artículo 201 de la LH, en cuanto a su conexión con el artículo 203. Así mismo, se encuentran resoluciones relativas al artículo 205 de la LH, entrando este artículo en contraposición con el artículo 203. Haré un breve comentario de las resoluciones que estén relacionadas con el artículo 203, haciendo más hincapié en las que lo mencionen expresamente, basando sus controversias y argumentos en él. El orden que se seguirá no será el de mayor a menor importancia, sino el orden cronológico de aparición de las resoluciones.

- **AÑO 2015:**

*Resolución de 9 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un acta de notoriedad para la constatación de un exceso de cabida aprobada judicialmente.*

[PDF \(BOE-A-2015-11626 – 7 págs. – 195 KB\)](#)

En este caso, se presenta un acta de notoriedad de exceso de cabida que es tramitada conforme a los artículos 200 y 203 de la LH. El registrador en este caso suspende la

inscripción debido a que no se notifica a determinados colindantes y no se acredita fehacientemente con documentos la modificación de los linderos. Alega que el documento aportado resulta ilegible y tiene dudas sobre la finca que proviene de una segregación. Ante esto, el notario responsable recurre diciendo que al haber sido aprobada judicialmente el Acta, el registrador no puede alegar dudas sobre la identidad de la finca. Sino, tan solo revisar la resolución judicial. La DGRN determina ante esto que el acta de notoriedad de la Ley 13/96 es una alternativa al acta de notoriedad que regulan los artículos 200 y 203 LH, y que es posible someter la primera a la aprobación judicial. En lo que aquí nos interesa, determina que tiene razón el registrador en el punto de que, según el artículo 203 de la LH, el edicto (documento acreditativo) ha de ser legible para poder calificarlo. Ya que es un trámite esencial del artículo. Pero, en base a su doctrina expresada en la Resolución de 27 de Marzo de 2014, el registrador puede expresar sus dudas en cuanto a la identidad de la finca en el momento de expedir el certificado. Para ver si está libre o no de cargas. Pero que, el juez ya las habrá contemplado y que después no caben dudas sobre la identidad de la finca al inscribir la Resolución Judicial. En este caso, como el registrador no puedo plantear las dudas antes, puede hacerlo en el momento de la calificación. Pero siempre bien fundamentadas.

*Resolución de 11 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torreveja n.º 3, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para inmatricular.*

[PDF \(BOE-A-2015-13110 – 5 págs. – 186 KB\)](#)

Se trata de un expediente de dominio para inmatricular en una situación en la que el Registrador presenta dudas sobre la posibilidad de coincidencia con otra finca ya inscrita pero después de haber emitido una certificación negativa en favor de la inmatriculación. Siguiendo la doctrina del Centro, la Dirección establece que el momento oportuno para expresar las dudas sobre la identidad de la finca es de expedir la certificación. Pero, **se estima como correcta la actuación del Registrador** porque se dieron una serie de circunstancias que hicieron que el Registrador no tuviera toda la información oportuna en ese mismo momento de expedir la citada certificación. Y es que fue después de expedirla cuando constaron la referencia catastral y la ubicación exacta de la finca ya inscrita. Además, el Registrador ya manifestó que a falta de mayor información, que podría haber dudas razonables posteriores que impidieran la inmatriculación.

*Resolución de 17 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora.*

por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida declarado en una escritura de segregación, compraventa y agrupación.

[PDF \(BOE-A-2015-13363 – 6 págs. – 185 KB\)](#) [Otros formatos](#)

Es un caso en el que hay un exceso de cabida de una finca que supera al 40% de la superficie que aparece inscrita en el Registro y que dicho aumento que se diferencia con lo inscrito proviene de una segregación. Por lo que, se piensa en la posibilidad de que existan negocios jurídicos independientes que no aparecen inscritos en el Registro.

La importancia de esta resolución es que en los fundamentos jurídicos 5º a 9º interpreta los nuevos procedimientos de la LH tras la reforma en el caso de la inscripción de rectificaciones descriptivas y de las representaciones gráficas de las fincas. Y establece que hay medios para ello que con la reforma han desaparecido, otros que han aumentado sus requisitos y garantías jurídicas y que han aparecido nuevos medios para ello. Y en lo que aquí respecta, nos interesa la segunda categoría, la de los medios que mantienen su esencia pero aumentan las medidas de garantía y publicidad. Ya que, dentro de ellos, menciona la esencia de la reforma del artículo 203 de la LH. Dice que el expediente de dominio y el acta de notoriedad se desjudicializan ya que todos esos instrumentos de competencia anteriormente judicial, quedan, en cierta medida, refundidos en el nuevo expediente de competencia notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos. Y, este se tramitará siguiendo las reglas del nuevo artículo 203, con las particularidades establecidas en el nuevo artículo 201.1. El expediente del artículo 203 *“permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices”*. Se refiere al artículo 203 por remisión del procedimiento del artículo 201. Pero, destaca una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados en sus trámites (tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el Boletín Oficial del Estado, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan alegar en defensa de sus intereses ante el registrador o notario competente para su tramitación. Y, en virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general, ve ampliado su ámbito de aplicación con respecto a otros procedimientos.

- AÑO 2016:

Resolución de 4 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Olmedo, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de expediente de dominio para inmatriculación de finca.

[PDF \(BOE-A-2016-1857 – 10 págs. – 229 KB\)](#) [Otros formatos](#)

Se trata de uno de los numerosos casos en los que la acción se comienza antes de la entrada en vigor de la reforma y que se resuelven con posterioridad a esta. Por lo que pueden surgir problemas. En este caso hay un expediente de dominio que ha sido tramitado antes de la Ley 13/2015. La Dirección le da la razón al planteamiento del Registrador en varios términos:

-En que es necesario que se expresen las circunstancias personales del promotor (NIF, el estado civil y el domicilio) y las descriptivas del inmueble.

-También hay que aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica y que esta coincida con la descripción que se hace en el título de la finca que se pretende inmatricular.

-Según el artículo 201 de la LH, hay que acreditar las notificaciones. En este caso en el que se trata de una inmatriculación, estas irían dirigidas los propietarios de las fincas colindantes. Esta notificación viene determinada en los requisitos de los artículos 203 y 205 de la LH. De hecho, el nuevo artículo 203 de la LH exige este requisito: “*el notario notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente*”. Este artículo le da, por tanto, la potestad de notificación al notario. Mientras que en el artículo 205 LH esta acción le compete el Registrador.

Resolución de 12 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cogolludo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

[PDF \(BOE-A-2016-5301 – 5 págs. – 182 KB\)](#) [Otros formatos](#)

El tema que aquí se plantea es la protección que se hace del dominio público en la Ley 13/2015.

En base a esto, se reitera la doctrina del Centro de la DGRN en la que se establece que el Registrador, a la hora de calificar, no está vinculado ni por las calificaciones de otros registradores ni por sus propias calificaciones que hubiera llevado a cabo cuando se le presentaron los títulos. Esto es debido al principio de independencia en su ejercicio.

Así mismo, destaca el principio general de que los registradores tienen que evitar inscribir bienes privados si estos invaden bienes de dominio público, ya sea todo o una parte de estos e independientemente de que estén inmatriculados o no dichos bienes demaniales. Es en ese punto donde entran en juego preceptos de la nueva ley 13/2015 que respaldan dicha doctrina. Entre ellos: el artículo 199, 203 y el 205 LH. De esos, el que nos interesa es el art. 203 (procedimiento inmatriculador) que establece: “*si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando 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 dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes*”.

*Resolución de 22 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las calificaciones de la registradora de la propiedad de Valls, por las que se suspende la inscripción de una instancia privada de manifestación y aceptación de herencia, así como contra las calificaciones negativas de diversos escritos complementarios de aquella instancia, presentados por el mismo recurrente con el encabezamiento de «recurso potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado».*

[PDF \(BOE-A-2016-5320 – 6 págs. – 189 KB\)Otros formatos](#)

Se produce una instancia privada suscrita por don F.T.B donde se manifiesta la herencia F.T.I. entre los bienes hay unas fincas en Alcover, Registro de la Propiedad de Valls. Se

presenta en el Registro esta documentación, junto con otras dos correcciones, el 15 de diciembre de 2015. Y el Registrador lleva a cabo una calificación negativa el 28 de diciembre de 2015, denegando la inscripción de la manifestación de herencia en instancia privada debido a los excesos de cabida de varias fincas porque exceden del 10% de la cabida inscrita.

La DGRN recuerda que, tras la reforma de la ley hipotecaria 13/2015, la inscripción de las rectificaciones descriptivas se puede llevar a cabo a través de tres tipos de medios:

- 1) Los que solo buscan rectificar la superficie de la descripción literaria pero sin una inscripción de la representación gráfica de la finca. Artículo 201.3 LH. Tan solo se dejan llevar a cabo en aquellos casos en que las rectificaciones de superficie no superan el 5-10% (según casos) de la cabida inscrita y no haya intervención de colindantes o de terceros.
- 2) Igual que en el caso anterior pero con inscripción de la representación geográfica de la finca. Artículo 9 b) LH.
- 3) Los que buscan inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier tipo y magnitud y obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices; pues el artículo 199 señala que es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Esto es lo que ocurre en el procedimiento regulado en el art. 199 y en el 201.1 que, remite el artículo 203 de la LH.

Establecen que no se puede rechazar la utilización de una representación gráfica catastral por el motivo de exceder un 10% de la cabida inscrita. Art. 199: la certificación gráfica debe ser objeto de calificación registral. El Registrador puede tener dudas sobre si la representación gráfica de la finca coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con bienes demaniales. O sobre si se invaden fincas colindantes ya inmatriculadas. Pero, no hay limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto.

*Resolución de 5 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Roquetas de Mar nº 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca rústica mediante una escritura de aportación voluntaria a una sociedad precedida por el título de otra escritura de aportación a la sociedad de gananciales.*

[PDF \(BOE-A-2016-5498 – 9 págs. – 217 KB\)Otros formatos](#)

Se debate la inmatriculación de una finca según el artículo 205 de la nueva LH. Se pretende inmatricular con dos títulos traslativos: El título previo es una escritura de aportación a la sociedad de gananciales y el título inmatriculador que es la aportación de esa finca a una sociedad cooperativa. Se debaten cuestiones como: la calificación registral, la identidad de la finca, la base gráfica georreferenciada o las dudas fundadas del registrador. Pero, sobre todo, se destaca la doctrina reiterada de la DGRN sobre la necesidad de que se exprese la causa negocial en el título inscribible. En casi todas ellas entra en juego la aplicación del artículo 205 LH.

-En cuanto a la calificación registral se determina que se extiende a los dos títulos, es decir, tanto al título previo como al propiamente inmatriculador. Y uno de los defectos que se estima es que no se presenta el título previo.

-Así mismo, la identidad de la finca ha de darse tanto entre ambos títulos, como entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica. Sobre todo en entre esos dos que han de tener una coincidencia plena. Aquí se aplica el criterio fijado por la RDGRN de 4 de agosto de 2014, según el cual ha de haber identidad entre la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca. Pero no es necesario que la haya en los elementos físicos como pueden ser las edificaciones, por ejemplo, ni del titular catastral que igual no es el registral o de los nombres de los colindantes. Y en este caso sí que hay identidad entre ambos títulos pero no hay identidad con la ubicación, delimitación geográfica y superficies resultantes de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta al efecto.

-En lo que a la base gráfica georreferenciada se refiere, para la inmatriculación no se admite otra que no sea la certificación catastral descriptiva y gráfica. Si no hay coincidencia entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la descripción catastral, lo que procede es tramitar la subsanación de discrepancias que proceda conforme a la legislación catastral. Y, conforme al artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, solo podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. Pero, en el procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205, así como en el 203, no hay una expresa previsión legal que admita representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros artículos como pueden ser el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204, o el 206.

También, se menciona en este asunto el artículo 203 LH cuando la resolución establece que, cabe la posibilidad de obtener la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad con una sentencia que ordene de manera expresa la inmatriculación, si esta ha sido obtenida en un procedimiento declarativo en el que hayan sido demandados todos los que, según lo establecido en el artículo 203, han de intervenir en el expediente y con las garantías prevenidas en dicho artículo.

*Resolución de 9 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Medina Sidonia a inmatricular una finca en virtud de una escritura de partición de herencia y rectificación de otra.*

[PDF \(BOE-A-2016-5503 – 6 págs. – 208 KB\)Otros formatos](#)

En este caso se discute la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia que se da después de otra escritura de compraventa y entre las que hay diferencias en la descripción de la extensión de la finca sobre la que versan ambas. No coincide con la descripción de la certificación catastral descriptiva y gráfica. El recurrente alega que no hay coincidencia absoluta entre el título y la certificación registral pero que esta diferencia es inferior al 10%, permitiéndolo la Ley Hipotecaria en su artículo 9 pero en cambio, no hay dudas fundadas de que se trate de la misma finca. Pero, la Dirección desestima el recurso interpuesto contra la calificación impugnada y la confirma. Se basan para ello en el artículo 205 LH donde se exige que “exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto”. Se hace referencia tanto al artículo 205 como al 203 de la LH en cuanto al procedimiento de concordancia que ambos preceptos reflejan. Y, en ellos se establece que no hay una expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral. Por lo que, en este caso que nos compete se pretende inmatricular una delimitación perimetral catastral distinta. Para lo que, previamente, habrá que obtener una alteración catastral. Y esa identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca. No es necesario que se refiera ni a los elementos físicos ubicados en su interior (por ejemplo edificios) ni a la identidad del titular catastral. Así como tampoco es necesario que coincidan los nombres de los colindantes. (R. de 5 de agosto de 2014).

Además, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, se señala el defecto de que no figura en la nota la concreción de la necesidad de porción de suelo ocupada esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica ([art. 202 LH](#) y [R de 8 de febrero de 2016](#)).

Resolución de 24 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria nº 5, por la que se suspende la expedición de certificación y la práctica de anotación preventiva en un expediente de dominio.

[PDF \(BOE-A-2016-7234 – 5 págs. – 183 KB\)](#)

Una parroquia de la Diócesis del Obispado de Vitoria presenta en el registro un acta notarial para promover el expediente de dominio e inmatricular una finca, solicitándose la certificación registral y la anotación preventiva del artículo 203 de la LH. Para ello, se aporta como título de propiedad una certificación de adquisición por prescripción inmemorial. Una parte de la finca fue cedida en documento público a la Junta Administrativa de Arkaia. La registradora no expide certificación ni hace la anotación preventiva porque alega que no se aporta el título formal de propiedad exigido en el artículo 205 LH. Ante esta actuación, el notario recurre alegando que el título de propiedad viene justificado por el acta de adquisición originaria de la finca por prescripción inmemorial y estaba expedida conforme al antiguo artículo 206 de la Ley Hipotecaria en orden a la inmatriculación de la finca hasta la reforma de la Ley 13/2015 y que, al menos debería servir como “título de propiedad” que viene determinado en el nuevo art. 203.2 LH.

La DGRN empieza dándole la razón en este punto debido a que, con arreglo a la disposición transitoria única de la ley 13/2015, los efectos de la inmatriculación obtenida por los procedimientos de los artículos 205 y 206 (que permitía la inmatriculación de bienes de las Administraciones Públicas y de la Iglesia Católica, cuando carecieren de título escrito de dominio, mediante certificación expresiva de su título de adquisición) la nueva ley excluye a la Iglesia Católica de la obtención de esa inmatriculación de sus bienes inmuebles por dicha vía. Pero, se tendrá por iniciado si a la fecha de la entrada en vigor de la ley estuviese ya presentado el título público de inmatriculación en el Registro de la Propiedad. Por lo que, aquí sí que entraría por dicho procedimiento. Por otro lado, considera que una certificación emitida por una parroquia no puede considerarse título de propiedad de la finca a inmatricular, punto que incluso viene determinado ya en el art. 206 LH de la antigua redacción. Que establece que no es lo mismo “el título escrito de dominio” que la “certificación” subsidiaria. Pero el nuevo art. 203 exige que aparezca el primer documento mencionado. Por lo que, al no disponer de este documento, no se puede extender la anotación preventiva ni llevar a cabo la inscripción del acta. Por lo que el promotor deberá acudir al procedimiento judicial del art. 204.5 LH.

•**AÑO 2017:**

*Resolución de 1 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Jumilla, por la que se suspende la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación.*

[PDF \(BOE-A-2017-7276 – 7 págs. – 197 KB\)](#)

Aquí, la DGRN, basándose en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, determina que la legislación aplicable es la de la redacción anterior a la reforma de la Ley 13/2015.

Este supuesto versa sobre un expediente de dominio en el que se busca acreditar el dominio de dos personas respecto de dos fincas rústicas, procediendo a su inmatriculación. La registradora no lleva a cabo la inscripción porque tiene dudas fundadas de la identidad de las fincas con otras inscritas, debido a que las certificaciones catastrales no coinciden con la descripción del título. Uno de ellos recurre que antes de iniciar el expediente, se llevó a cabo certificación registral en la que se determinaba que las fincas referidas no aparecían inscritas en el Registro. Y, añade que las certificaciones catastrales fueron aportadas. La DGRN da la razón a la calificación de la registradora ya que, la certificación fue expedida por un registrador diferente que en ese momento no manifestó dudas sobre la identidad de las fincas.

En cuanto a las dudas surgidas sobre la identidad de las fincas, alude a su reiterada doctrina de que “las dudas del registrador no pueden impedir la inscripción” ya que se trata de un asunto que compete exclusivamente al juez, quien deberá despejar dichas dudas en la valoración de las pruebas. Por lo que el registrador no puede realizar una nueva valoración que se enfrente a la del juez (art. 100 RH). Debido a que se aplica la antigua redacción de la ley, el registrador solo puede expresar sus dudas en el momento de la certificación y la valoración final correspondía al juez. Pero, entran en juego dos excepciones: que o bien no sean dudas, sino que tiene la certeza de que la finca a inmatricular ya está inmatriculada. O bien, que el registrador que emite la certificación para iniciar el expediente y el que practica la inscripción sean diferentes y la anotación preventiva no esté vigente advirtiendo del inicio del procedimiento. En el presente supuesto, la registradora manifiesta dudas fundadas de coincidencia con varias fincas registrales señalando para ello circunstancias de procedencia, situación, cabida y demás datos descriptivos. Y, además, la referencia catastral de una finca es diferente de la finca que se pretende inmatricular. Por lo que, para hacer la inscripción de

la rectificación se han de despejar las dudas bien utilizando alguno de los procedimientos que se prevén en la LH como el del expediente del art.203, durante su tramitación (como la citación de los titulares de las fincas que no hayan sido notificados), o bien, iniciando un procedimiento judicial sobre la declaración del dominio del inmueble.

- **AÑO 2018:**

*Resolución de 16 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

[PDF \(BOE-A-2018-1030 – 5 págs. – 179 KB\)](#)

Se habla de la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título. El título que se presenta para la inmatriculación coincide con el certificado catastral. Pero, hay diferencias notables entre ambos títulos, el que se utiliza para inmatricular y otro aportado previamente. La diferencia de superficie es de más del 10% y en el segundo se añade un patio que en el anterior aparecía como una finca independiente de la que se transmitía sólo la mitad indivisa. A esto se le añade una rectificación del título previo mediante acta notarial por alguno de los otorgantes, pero no todos ya que alguno había fallecido. Debido a la diferencia entre los dos títulos, el registrador deniega la inmatriculación. Por lo que se recurre dicha decisión alegando claridad de la referencia en cuanto a la finca a la que se refieren ambos títulos. El recurrente dice que las diferencias se deben a la situación anterior catastral, que ha sido rectificada. La DGRN desestima el recurso porque, aunque no sea necesaria una identidad plena y absoluta entre las descripciones de ambos títulos (basta con una identificación razonable), considera que existe una falta de identidad en la titularidad. Ya que, en el primer título eran dos fincas y solo se transmitía la totalidad de una y el 50% de la otra. Mientras que en el segundo título es tan solo una finca de la que se transmite la titularidad al 100%. Por ello, aconseja abandonar esta vía del doble título y acudir al procedimiento del expediente de dominio del art. 203 LH o al art. 205 de la misma ley.

*Resolución de 31 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

[PDF \(BOE-A-2018-1946 – 7 págs. – 201 KB\)](#)   [Otros formatos](#)

Aquí se nos presenta una pretensión de inmatriculación de una finca conforme al procedimiento del art. 205 de la LH. La registradora expone dudas sus sobre la coincidencia de la finca con otras trece inscritas, destacando una en concreto. Por ello, se desarrolla un juicio registral sobre la identidad de la finca. Tras observar la localización, los linderos y la titularidad de la finca en cuestión inscrita en el Registro, se puede observar que puede coincidir con la que se pretende inmatricular. Por lo que son justificadas dichas dudas. Ante la negativa a inmatricular por parte de la registradora, el legitimado podrá optar por las vías reguladas en el Título VI de la LH, que son:

1. Formular un recurso gubernativo ante la DGRN o recurrir judicialmente contra la calificación registral en los juzgados de la capital de provincia en la que esté situado el bien inmueble. Siguiendo los requisitos del juicio verbal (artículo 324 de la Ley Hipotecaria).
2. Incoar un proceso jurisdiccional, el del art. 204.5 de la LH. Este precepto determina la consecución de la inmatriculación de la finca a través de una sentencia expresa mediante un juicio declarativo en el que se haya demandado a todos aquellos considerados intervinientes del expediente según el art. 203 LH. cumpliendo todas las garantías de dicho precepto.
3. Puede optar por acudir al procedimiento notarial de inmatriculación del art. 203 LH, con sus garantías y la audiencia de los interesados, sobre todo, de los titulares de las fincas colindantes. Por lo que, en este aspecto, presenta más garantías que si acudiera al procedimiento del artículo 205 LH porque en ese no se exigiría la intervención previa de los titulares de las fincas colindantes afectados.

*Resolución de 22 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la expedición de certificación solicitada en procedimiento de rectificación de descripción de finca.*

[PDF \(BOE-A-2018-3265 – 8 págs. – 210 KB\)](#)

El promotor tramita un expediente de domino para la rectificación de cabida conforme al art. 201 LH. A la hora de tramitarlo, el notario autorizante solicita al Registro el certificado del art. 203 de la LH. El registrador lo deniega alegando la no coincidencia de la finca que se pretende rectificar con la descripción de la finca en la certificación catastral. Y determina que debería declararse la correspondiente obra nueva. Esta decisión es recurrida alegando que el

número de policía<sup>12</sup> que han facilitado es correcto según el certificado municipal y es el Catastro donde está descrita la superficie de manera errónea.

Ante esta problemática, la DGRN da la razón al recurrente debido a que las dudas de identidad no versan sobre el hecho de que la rectificación que se pretende inscribir invada otra finca con el mismo número. En la nota de calificación del registrador no se pone de manifiesto quién es el titular que puede ver afectados sus derechos. Añade que esas dudas del registrador sobre la identidad se han de manifestar en el momento de la expedición de la certificación y, si en ese momento no las ha mostrado, entonces no puede manifestarlas luego terminado el expediente, salvo que en la tramitación hubiera habido un cambio de esas circunstancias. Y, aunque existan dudas justificadas sobre la identidad, esto no justifica la suspensión del procedimiento en la expedición de la certificación. Ya que pueden llevarse a cabo las diligencias oportunas para disipar tales dudas sin perjuicio de la calificación que proceda. Aquí al utilizar el artículo 201 de la LH, la DGRN determina que la representación gráfica catastral no es imprescindible y se puede llevar a cabo una alternativa en este procedimiento, a diferencia del procedimiento determinado en el art. 203 LH. Este precepto sí que determina la obligatoriedad de la representación gráfica catastral y además ha de coincidir en su totalidad con la descripción de la finca.

*Resolución de 12 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zafra a rectificar la superficie y linderos de una finca registral en virtud de expediente notarial de rectificación de descripción de fincas.*

[PDF \(BOE-A-2018-8719 – 9 págs. – 258 KB\)](#)

En este caso que se utiliza el artículo 203 de la LH, lo que se debate es una cuestión que se da con bastante frecuencia en la práctica y es que cuando se conoce en el Catastro el fallecimiento de un colindante, se pasa a identificar los linderos de la finca con la expresión “herederos de”. Sin embargo, aquí se identifican nominalmente dichos herederos por lo que se les puede notificar personalmente la actuación y, así consta en el expediente. Pero, la notificación la hace el requirente por lo que la registradora cuestiona si se debería haber formulado por parte del notario en un juicio expreso para legitimar a los notificados. Defiende que no es suficiente la identificación y que es preciso hacer una notificación edictal

---

<sup>12</sup> El N° de policía de los inmuebles es el n° que el ayuntamiento asigna a los edificios para identificarlos en una vía pública. En caso de ausencia o confusión, debe solicitarse al Ayuntamiento que es la Administración que ostenta la competencia para establecerlos.

con la nominación a “los herederos de...”. Ante esto, la defensa que hace el notario es que esa identificación es posible porque los promotores conocen a los colindantes y que es posible realizar la notificación en un domicilio distinto del que consta en la certificación catastral. Y que, por tanto, no es exigible la notificación edictal en el BOE. Ante esto, la DGRN determina que tiene razón el notario y estima el recurso. Lo resume en que si los colindantes están identificados es preceptivo intentar la notificación personal. Si, tras dos intentos, no da resultado, entonces sí que se tendrá que practicar la notificación edictal. Pero que esta es supletoria. En el presente caso, se trata de una población pequeña y rural donde los herederos son conocidos personalmente (como consta en el expediente notarial). Por lo que es una información importante que aporta más seguridad jurídica. Aunque, esa condición se debería poder justificar fehacientemente de manera documental (por ejemplo con los títulos sucesorios en orden). Lo que no es tan sencillo. Por lo que, de no poder justificarse de manera documental, habría que llevar a cabo la notificación edictal supletoria. Pero, lo que llama más la atención aquí es que la objeción por parte de la registradora se pone de manifiesto en el momento de la emisión del informe del trámite de recurso. Y, la reiterada doctrina de la DGRN sobre este tema determina que no se deben admitir alegaciones extemporáneas para garantizar una mayor seguridad jurídica. Y evitar así la indefensión del ciudadano.

*Resolución de 21 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corralejo, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de título público.*

[PDF \(BOE-A-2018-9612 – 11 págs. – 277 KB\)](#)

Se pretende inmatricular una finca con el procedimiento del art. 205 LH, es decir, el procedimiento de doble título. Y surgen dudas sobre la coincidencia entre la finca que se pretende inmatricular y otra ya inscrita sobre la localización, la titularidad y la coincidencia de uno de los linderos, por lo que determina que la finca que se pretende inscribir puede ser una porción segregada de la finca ya inscrita que es de mayor superficie. El recurrente alega que la inscripción de la finca coincidente es anterior y que, al haber habido una segregación posterior, no se han determinado bien los linderos posteriores. Y que no se determina de manera fehaciente que la finca objeto de inmatriculación sea parte de la inscrita. Ante estas dudas, la DGRN establece que el procedimiento que se está siguiendo (el del art. 205 LH) no presenta las suficientes garantías para disipar esas dudas. Por lo que es mejor acudir al art. 203 LH ya que este exige la previa intervención de los titulares de las fincas colindantes que

podieran ver afectados sus derechos (cosa que no es obligatoria en el otro precepto seguido). Ya que, los arts. 305 y 306 del RH a los que se acuden para disipar esas dudas, se entienden derogados a partir del 1 de noviembre de 2015 conforme a la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, (RDGRN de 17 de noviembre de 2015). Por lo que, puede acudir:

-En caso de discrepancia, al recurso gubernativo o judicial del art. 324 LH contra la calificación registral. Si este prospera, se revocaría la calificación, llevando a cabo la inscripción.

-En caso de admitir que hay dudas fundadas, o una vez que se ha planteado recurso contra la calificación, esta se ve confirmada, puede recurrir vía procedimiento declarativo que dará lugar a sentencia. O bien, que es lo que aquí se hace, acudir al procedimiento notarial de inmatriculación del art. 203 LH. Esto permitirá que con las suficientes garantías, entre las que destaca la audiencia de los interesados (sobre todo de los titulares de las fincas colindantes) se disipen mejor las dudas alegadas en la calificación.

El Centro Directivo desestima el recurso y confirma la calificación registral porque ve circunstancias suficientes que justifican la coincidencia entre ambas fincas aunque sea de manera parcial.

*Resolución de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Quintanar de la Orden, por la que suspende la inscripción de un auto por el que se resuelve un expediente judicial de dominio para la inmatriculación de tres fincas.*

[PDF \(BOE-A-2018-11311 – 13 págs. – 281 KB\)](#)

El supuesto versa sobre un expediente judicial de dominio a favor de “Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia” sobre una finca por la cual atraviesan tanto una carretera como una vía pecuaria (Cañada Real). Se aporta un auto para solicitar la inmatriculación, expresando que los colindantes (que son Administraciones Públicas) han sido notificados. Pero, no se acredita suficientemente ni esa notificación específica ni la personalidad jurídica independiente de la entidad religiosa que es la promotora del expediente. Por ello, la calificación del registrador es negativa, exigiendo una certificación a la administración titular

acreditando que la finca que se pretende inmatricular no invade un dominio público. Y exige, también, acreditar la personalidad jurídica propia mediante certificado de inscripción en el Registro de Entidades Religiosas. Se recurre tal decisión ante la DGRN y, para ello, acredita la personalidad de “Cáritas Diocesana de Valencia”. Pero, no de la promotora que es “Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia”. Por lo que no sería válido ya que tendría que ser la promotora la entidad mayor y no esta última que no tendría la personalidad jurídica propia que es necesaria para ello. Se presentan también, las actuaciones judiciales de un juicio de reanudación de tracto, no de inmatriculación y, llevado a cabo en juzgado de un municipio diferente al del que se dicta ahora el auto de inmatriculación. Por lo que no son tampoco válidas. Por ello, la DGRN desestima el recurso y confirma la calificación. Basándose en su doctrina, se basa en los siguientes motivos para la desestimación del recurso:

-En primer lugar, no vale la documentación aportada sobre la personalidad jurídica ya que se refiere a una instancia superior a la que promueve el expediente. Por lo que determina la falta de personalidad jurídica de la actuante. Siguiendo las reglas del art. 11 del RH, debería ser el superior orgánico, “Cáritas Diocesana de Valencia”, quien practicara la inscripción.

-Además, y lo que posiblemente sea lo más importante en este caso, es que se llevó a cabo un expediente judicial de dominio. Y, tras la reforma de la Ley 13/2015, el juzgado carecería de competencia funcional para conocer de ese expediente. Ya que solo caben los expedientes judiciales de dominio antes de la Reforma, da por sentado que tuvo lugar antes de la entrada en vigor de esta ley.

-Pero, por último, tanto si le corresponde a la anterior legislación como si se llevara a cabo por la nueva, determina que es obligatoria una notificación específica a las respectivas AA.PP titulares en este caso en el que la finca se ve atravesada por carretera y vía pecuaria. Esto es así para evitar la indefensión de estas o bien la posible situación de doble inmatriculación. Por lo tanto, no es posible una notificación genérica como la que se lleva a cabo en el supuesto de hecho. Para ello, se apoya tanto en la LH anterior, art. 201.3ª LH antes reforma y art. 286 del RH (también se vería presente en los actuales arts. 203 y 205 de la LH de la actual regulación), como en la legislación sectorial, Art 30 Ley carreteras 29 sept 2015.

-A todas estas razones añade el hecho de que se haya llevado a cabo un expediente judicial de dominio en un proceso diferente y en un juzgado diferente. Uno de reanudación de tracto y no de inmatriculación y en juzgado de municipio diferente al

que compete por la situación del bien inmueble. Por lo que no hay existencia de cosa juzgada ni identidad de causa.

*Resolución de 5 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación expedida por la registradora de la propiedad de Vilalba, por la que se deniega la inmatriculación de una serie de fincas pertenecientes a un monte vecinal en mano común.*

[PDF \(BOE-A-2018-17830 – 9 págs. – 260 KB\)](#)

En el presente supuesto, se solicita la inmatriculación a favor del “Monte Vecinal en Mano Común, Barrazoso-Fragavella” de 11 fincas, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica, así como fotocopias compulsadas de la resolución de clasificación del monte vecinal. Pero se acude al procedimiento de inmatriculación de montes vecinales en mano común. La registradora lleva a cabo una calificación negativa, alegando las siguientes razones:

-En primer lugar, determina que la descripción del monte no es completa en cuanto a la superficie de la parcela y de los linderos referidos. Ni queda claro cuál es la parroquia en la que se sitúan las fincas.

-Destaca también la falta de una solicitud expresa para la inmatriculación de fincas concretas. La superficie que se quiere inscribir como finca es una suma de parcelas catastrales que coinciden con la completa descripción del monte.

-A lo que añade que la única acreditación para ello son una serie de simples fotocopias compulsadas.

Ante esta decisión, se lleva a cabo recurso por parte de los interesados, alegando que la documentación presentada es la exigida por la Ley (GALICIA) 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común. Y que las fotocopias están compulsadas por una AP, por lo que resulta acreditación suficiente de su contenido.

La DGRN estima el recurso de manera parcial, confirmando la calificación registral en su mayor parte. Para lo que se apoya en 4 motivos diferenciados:

-Empieza estableciendo que el título inmatriculador para llevar a cabo la primera inscripción no puede ser la instancia privada suscrita por el presidente del monte, sino que ha de ser una resolución firme de clasificación dictada por el Jurado Provincial correspondiente. Porque, además, no se solicita la inmatriculación de un

monte vecinal, sino que se trata de 11 fincas que corresponden con 11 parcelas aisladas del catastro. Por lo que el medio para llevarlo a cabo es el que aparece regulado en los arts. 203 y 205 de la LH.

-En segundo lugar, el título inscribible ha de constar con una descripción precisa y completa de los inmuebles. Por lo que confirman en este punto la calificación de la registradora en cuanto a la ausencia de descripción. Y no pueden tomarse en consideración los posteriores documentos.

-En cuanto a la falta de concreción sobre la parroquia en la que se sitúan las fincas, el Centro Directivo determina que debe revocarse y estima el recurso del presidente del monte, porque establece que dicho lugar puede esclarecerse al examinar la documentación aportada.

-Por último, da la razón al recurrente en cuanto al tema de las fotocopias compulsadas. Ya que, el criterio de este Centro Directivo es que no cabe negar la autenticidad de las mismas ya que no se ha cuestionado la competencia y las facultades del funcionario para extender dichas diligencias previas. Por lo que son consideradas como copias auténticas de su original.

- **AÑO 2019:**

*Resolución de 15 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santo Domingo de la Calzada, por la que se suspende la inmatriculación de dos terceras partes de una finca.*

[PDF \(BOE-A-2019-3538 – 8 págs. – 257 KB\)](#)

En este supuesto se solicitan inmatricular dos terceras partes indivisas de una finca que ha seguido el procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria (LH). Pero, el titular registral de la restante tercera parte indivisa se opone a dicha inmatriculación. El promotor del expediente es propietario de las dos terceras partes indivisas pero defiende que llegaron a un acuerdo verbal para vender la finca cuando hubiera comprador. Y, además, aun siendo heredero, no intervino en la escritura de herencia que funciona como título inmatriculador. Por lo que la registradora tiene dudas fundadas sobre el título inmatriculador, en el cual faltaría la intervención del oponente. Ante eso, se recurre

alegando que esto no es motivo suficiente de oposición, sobre todo cuando las partes que se pretenden inmatricular no afectan a la tercera parte inscrita del oponente.

Ante esta problemática, la DGRN estima el recurso y revoca la calificación realizada por el registrador. Para ello, defiende que el oponente no ha acreditado documentalmente dicho acuerdo verbal al que se refiere y que, además, ve afectada su parte por la inmatriculación. Afirmando que el promotor sí que es el propietario de las dos terceras partes que busca inmatricular. Por lo que, este Centro Directivo determina que, salvo que la ley lo prevea de manera expresa, la oposición de alguno de los interesados frente al expediente no convierte el expediente notarial o registral en contencioso ni, de ningún modo, impide que continúe su tramitación hasta que sea resuelto (preámbulo de la Ley 15/2015 o su artículo 17.3). Por lo que saca a relucir su reiterada doctrina sobre la desjudicialización de procedimientos notariales y registrales introducidos por la Ley 13/2015, entre otros, en sus arts. 199, 201 y 203. Se deja ver así uno de los objetivos fundamentales buscados por dicha reforma. Aun así, siguiendo la <sup>13</sup>regla sexta del art. 203 LH, está la posibilidad de oposición e intervención por parte de los interesados en aras de la seguridad jurídica. Pero, establece que el interesado habrá de aportar pruebas escritas de su derecho. Y en el presente caso, el oponente tan solo hace referencia a un acuerdo verbal del que no presenta prueba alguna. En los expedientes notariales, como el del presente caso, es el notario quien ha de valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada para poder continuar con el procedimiento o darlo por concluido.

*Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se deniega la expedición de certificación en expediente de inmatriculación de finca.*

[PDF \(BOE-A-2019-3660 – 5 págs. – 239 KB\)](#)

En este supuesto se inicia un expediente de inmatriculación de una finca no inscrita por el art. 203 LH. El problema es que se basa en una donación de 2018 que proviene de una

---

<sup>13</sup> “Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada”.

herencia de 2010 del esposo de la donante y este, a su vez, la había adquirido por compraventa con un documento privado que luego es elevado a escritura pública. En la escritura de herencia se hace esta con una manifestación genérica de atribución a su esposa de “todos los activos y pasivos de la herencia, encontrándose incluida, entre los primeros, la finca referida”. En esta escritura de herencia se determina la descripción y la ubicación de la finca. Pero, no es así ni en el acta inicial del expediente ni en los documentos que se acompañan para su fin. El Registrador deniega la emisión de la certificación solicitada por el notario porque considera que el acta inicial está incompleta. Determina que, al proceder de otra finca ya inscrita, el notario debería haber cerrado el expediente inmatriculador y haber inscrito primero los títulos intermedios que dan causa al tracto sucesivo.

El notario autorizante recurre, basándose en el art. 203.3 de la LH, y alega que aun cuando el registrador albergara dudas, se debería continuar con la tramitación del expediente llevando a cabo el notario las actuaciones y pruebas necesarias para disipar las dudas del registrador. (Ver RS 20 junio 2018). Pero el registrador mantiene su calificación negativa inicial. Por lo que se eleva la problemática a la DGRN.

Ante esto el Centro Directivo estima el recurso del notario porque dice que es posible continuar la tramitación del expediente y que el notario lleve a cabo las actuaciones pertinentes para disipar las dudas. Y, una vez resueltas las dudas, convertir la anotación preventiva en definitiva o bien dar lugar a la suspensión definitiva de la inmatriculación solicitada. Si bien es cierto que la regla 3ª del art 203.1 dice que, tras la solicitud notarial de certificación, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia de la finca como inmatriculada, y en caso de coincidencia deberá expedir certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo al notario. Pero, la DGRN defiende que debe admitirse la posibilidad de continuar con el expediente y dejar que el notario lleve a cabo las pruebas necesarias para disipar las dudas que puedan surgir. Por lo que el registrador debe hacer una primera calificación sin que, en un primer momento, puedan apreciarse dudas sobre la identidad de la finca (art 203, regla 6ª LH). Y, dar lugar así, a la defensa de cualquier interesado (entre los que destaca el promotor del expediente) para que pueda hacer alegaciones ante el notario aportando pruebas escritas de su derecho. Y, para ello, está el plazo de un mes para presentar posibles alegaciones, oposición por parte de cualquier interesado, etc. y, ante la ausencia de alegaciones, puede el notario “levantar acta, accediendo a la pretensión del requirente” y recoger las incidencias y la documentación aportada. Y remitir copia al registrador para que practique la inmatriculación solicitada. El acta donde se recoja todo esto

por parte del notario será objeto de la nueva calificación, que puede bien dar lugar a la conversión de la anotación preventiva en definitiva si se han solventado las dudas. Por lo que se determina que el notario puede proseguir con el expediente, llevando a cabo las actuaciones necesarias para poder demostrar la falta de inmatriculación de la finca en cuestión, resolviendo las dudas expuestas por el registrador.

*Resolución de 10 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tomelloso, por la que deniega la inmatriculación de varias fincas.*

[PDF \(BOE-A-2019-16820 – 7 págs. – 256 KB\)](#)

En este caso ocurre justamente lo contrario al expuesto anteriormente. Ya que, se inicia un expediente notarial de dominio para inmatricular una finca por el procedimiento del art. 203 de la LH. Se intenta varias veces, obteniendo la misma calificación negativa por parte del registrador. Porque este, en el momento de presentarlo tiene dudas que sí que son fundadas y bien presentadas sobre existencia de inmatriculación de dichas fincas. Y esto se desprende tanto por la ubicación, la extensión, los linderos de las fincas y en base a unas licencias de parcelación de algunas de ellas. La registradora ve que ya están inmatriculadas a favor de los promotores del expediente y a favor de terceros. Por lo que, la resolución de la DGRN en este caso es de desestimación del recurso de la abogada de los promotores de dicho expediente, confirmando la calificación negativa del registrador. Por tanto, no cabe continuar con el expediente inmatriculador ni practicar la anotación preventiva. Dando así lugar al archivo de las actuaciones.

## **6 COMENTARIOS A LAS RESOLUCIONES**

Tras este exhaustivo recorrido a través de las diferentes Resoluciones dictadas por la DGRN podemos destacar, en primer lugar, que lo más importante a analizar es si el expediente de inmatriculación se inició con anterioridad a la reforma o tras esta. Esto es muy importante, porque va a determinar que se lleve a cabo a través de una legislación o la otra. Pero, una vez que ya ha entrado en vigor la Ley 13/2015 y los procedimientos ocurren después de su entrada en vigor, la problemática ya se ciñe tan solo al nuevo articulado.

Una vez que se aplica de seguro la nueva legislación, de la lectura de las resoluciones se puede observar que la problemática gira entorno a unos temas en concreto, que se suelen repetir:

Sobre todo surgen conflictos entre registrador y notario ante **la calificación negativa por parte del registrador ante las dudas que le surgen a este**. Sobre todo en el tema de la descripción o la coincidencia con otras fincas ya inscritas. Hay varias resoluciones que versan sobre ese punto. Dando algunas de ellas la razón al registrador y, revocando dicha decisión en otros casos. Se puede decir que es una de las consultas más recurrentes a este centro directivo. Por lo que uno de los temas que más problemas da entre notario y registrador está relacionado con la **tercera regla del art. 203.1**. Se llega a la conclusión con ello de que, el registrador puede expresar sus dudas en cuanto a la identidad de la finca. Por lo que se permite en esos casos al registrador denegar la anotación preventiva, pero deberá de emitir certificación literal de la finca, haciendo las observaciones que estime pertinente. Y, estas se han de dar en el momento de expedir el certificado para ver si la finca está libre de cargas o no. No, una vez que se haya seguido con el expediente de inmatriculación y se haya hecho la anotación preventiva. No puede hacerlo de manera extemporánea. O, como ocurre en algún caso, tras que las haya contemplado el juez (R 27 de marzo de 2014) y se vaya a inscribir la resolución judicial. A no ser que no ser que se den una serie de circunstancias que no lo permitan en el momento de la expedición del certificado. Como en el caso de que no sea el mismo registrador el que haya hecho la anotación preventiva y el que haga la calificación definitiva o que haya habido un cambio de circunstancias en el procedimiento. Porque a la hora de calificar, hay que tener en cuenta que un registrador no está vinculado ni por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas propias cuando se les presentaron los títulos de inmatriculación. Esto es así, por el principio de independencia que se da en el ejercicio de sus funciones. Sin embargo, es potestad del notario decidir si continua o no con el procedimiento, subsanando los posibles defectos advertidos por el registrador. “Las dudas del registrador no pueden impedir la inscripción”. Por lo general, se determina que no suspenden el procedimiento, sino que se da paso a que el notario lleve a cabo las actuaciones o pruebas pertinentes para resolver esas dudas que suelen ser sobre la identidad. Porque, por el procedimiento del art. 203 de la LH, se establece el plazo de un mes para garantizar a los intervinientes del expediente (entre ellos los promotores) su defensa y la presentación de documentos que acrediten su derecho. Por lo que, en aras de la seguridad jurídica, la DGRN suele estimar los recursos que se interponen ante estas calificaciones negativas por estas razones.

En esta problemática destacan algunos supuestos en los que se intenta inmatricular una finca que coincide con parte de dominio público ya inscrito o que se ve atravesada por carretera o vía pecuaria. Por lo que, se ve la notificación de esta a los consiguientes administraciones

públicas a las que pertenecen estas. No se pueden inscribir bienes privados si estos invaden bienes de dominio público.

También se puede extraer la conclusión importante de que, en la inmatriculación, hay que tener en cuenta que la **identidad entre la descripción de la finca en el expediente y la descrita en el certificado catastral**, es solo respecto de la parcela (Resolución de 7 de abril de 2017). Y no es necesario que haya identidad entre la finca descrita en el expediente y la descrita en el certificado catastral, cuando se trata de inmatricular una cuota indivisa de una finca, estando ya inmatriculada una cuota de la misma finca (Resolución de 23 de noviembre de 2011). Así mismo, no se ve como un obstáculo para la inmatriculación que no haya identidad entre el titular actual y el titular catastral (Resolución de 7 de abril de 2017), ni que no haya identidad entre los colindantes registrales y los catastrales (Resolución de 22 de septiembre de 2015) ni que solo se quiera inmatricular la parcela, aunque en el catastro aparezca una edificación (Resolución de 14 de septiembre de 2015).

Así mismo, se ven conflictos en cuanto a los **documentos presentados** a la hora de la solicitud de anotación preventiva y de incoación del expediente. Es decir, que surgen problemas a la hora de aplicar el art. 203.1 regla dos, en cuanto a los **títulos de propiedad**.

Bien, en algunos casos, porque estos documentos acreditativos no son lo suficientemente legibles para calificarlos correctamente. Y se considera un fallo que no permite continuar con el proceso ya que es un trámite esencial del artículo 203. O bien, porque como se dice en uno de los supuestos examinados, es obligatorio el “título escrito de dominio”, no siendo suficiente la presentación de una certificación subsidiaria. También vemos varios supuestos en los que surgen conflictos entre registrador y notario en base a las diferencias entre descripción literaria aportada por el promotor del expediente y la certificación catastral. Es decir, que la finca que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad no se corresponde con la descripción y las delimitaciones existentes en el Catastro. Lo que es uno de los principales objetivos de la estudiada reforma. Acabar con esas diferencias. Por lo que, en lo que a la base gráfica georreferenciada se refiere, para la inmatriculación no se admite otra que no sea la certificación catastral descriptiva y gráfica. En caso de que no haya coincidencia entre ambas descripciones, se habrá de subsanar esas discrepancias conforme a la legislación catastral. A diferencia del procedimiento del artículo 201 de la LH (de rectificación de cabida) en el que no es imprescindible la representación gráfica catastral y permite una alternativa a esta, el artículo 203 no lo prevé. O, en algunos supuestos, vemos que si el acta inicial del

notario se considera que está incompleta como en el supuesto en que la descripción viene en una serie de títulos intermedios de compraventa, de donación y de herencia. Pero, no se acompaña en los documentos presentados en el acta notarial para la inmatriculación. Por lo que al considerarla incompleta, el registrador emite una calificación negativa. Porque le dice al notario que primero debería inscribir los títulos intermedios que dan prueba del tracto sucesivo. Pero, entra en juego de nuevo la seguridad jurídica y la posibilidad de defensa de cualquier interesado, en este caso el promotor del expediente, para que pueda tener un plazo de alegaciones y aportar las pruebas escritas de su derecho.

En cuanto a la problemática de los títulos que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios en la reanudación del tracto, es conveniente aportar todo lo que permita poder reconstruir el tracto interrumpido, pero el artículo 208 solo exige aportar “aquellos otros documentos de los que disponga” y como señala la DGRN no resulta procedente imponer al que promueva el expediente que: “determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho... ni que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (resolución de 14 de abril de 2016 en relación con el artículo 285 del reglamento hipotecario)”.

También vemos en otro de los supuestos expuestos que surgen también problemas la hora de haber **oposición por parte de interesados en la inmatriculación**. En el caso por ejemplo de una finca que consta de tres partes indivisas y se quiere inmatricular 2/3 de ella, basándose en una herencia como título inmatriculador, y el titular de la otra parte se opone. El registrador emite por ello una calificación negativa ante la solicitud. Y, siguiendo la doctrina del centro directivo, se establece que la oposición por parte de alguno de los interesados en el expediente no impide su continuación hasta que el notario no haya resuelto si la oposición está debidamente fundamentada. Por lo que aquí se ve de nuevo ese componente de desjudicialización del procedimiento, al otorgar esa facultad el notario. Y esto se basa en la regla sexta del artículo 203 que permite la intervención u oposición de los interesados para presentar pruebas escritas sobre su derecho.

Algunas resoluciones se refieren a la problemática de las **notificaciones de los interesados** en el expediente, como pueden ser los propietarios de las fincas colindantes. Estas son tarea también del notario y han de estar debidamente acreditadas. Ya que es uno de los requisitos también esenciales que vienen exigidos por el precepto. *“El notario notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los*

*propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente*”. En uno de los supuestos se da el problema de que esta se hace de manera genérica. Ya que fallece uno de los colindantes de la finca a inscribir. Y, se hace referencia en la notificación a “los herederos de...”. En este caso, es posible la identificación de estos pero, si no sería necesaria una notificación edictal en el BOE. Si los colindantes se pueden identificar, se intenta la notificación personal dos veces y, si eso no da resultado, entonces se acude a esa notificación mediante edicto en el BOE.

Por lo que, del examen de los diferentes supuestos, expuestos y otros tantos investigados pero no presentados, se ve que muchas veces se acude al artículo 203 de manera expresa porque es el procedimiento que se usa. Pero, también, otras tantas veces, se acude a este precepto por remisión. Para aplicar sus garantías para la oposición o la notificación de los interesados. Algunas resoluciones se deben a supuestos donde se ha acudido a los procedimientos del artículo 201 o del artículo 205 y se han acabado reconduciendo al procedimiento del artículo 203 o vienen se ha remitido a él para aumentar las garantías o aclarar dudas. Por ejemplo, supuestos donde se quería llevar a cabo la rectificación de la descripción, la superficie y los linderos de una finca que (art. 201) que han acabado resolviendo la problemática surgida, acudiendo al art. 203 para garantizar la tutela efectiva de los intereses de terceros afectados. En muchos de los casos del artículo 205 LH (de inmatriculación por doble título) se acude al artículo 203 debido a la falta de identidad en la titularidad entre los dos documentos presentados. O bien porque surgen dudas de coincidencia con otra finca ya inscrita y tiene más garantías el artículo 203 para disipar esas dudas, al permitir la previa intervención de los titulares de las fincas colindantes.

## **7 OPINIONES DE LA REFORMA**

Para reflejar un poco el que puede ser el sentir general de esta reforma, me voy a centrar en una conferencia del colegio notarial de Madrid, de 26 de mayo de 2016. Según los participantes de esta, la Ley 13/2015 ha introducido una regulación totalmente nueva de los procedimientos de inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (y de otros procedimientos), tanto en lo que se refiere a los particulares como a las Administraciones Públicas. Ha producido una gran modificación del Título VI de la Ley Hipotecaria (arts. 198 a 210 LH). Destacan, sobre todo, los expedientes de inmatriculación (que es el que nos

interesa) y el de reanudación del tracto sucesivo, porque pasan a ser tramitados en exclusiva por los notarios.

Se destaca la novedosa redacción del expediente de dominio del artículo 203 de la LH. Y, para su análisis se hacen una serie de interrogantes que van contestando:

¿Cuál es su objeto y naturaleza jurídica?: El expediente de dominio es un cauce formal por el que se logra la inmatriculación o primer acceso de una finca al Registro de la Propiedad. Pero, ahondando más en la cuestión, se podría decir que es una declaración de derechos, que busca acreditar la adquisición de la propiedad de una finca. Parafraseando a Roca Sastre: *“no se trata en sentido estricto de acreditar el dominio, sino de declarar probado que una persona adquirió el dominio de una finca o, de forma técnicamente más precisa, que se produjo un acto idóneo para que se produjese tal adquisición”*. Partiendo de esta idea, la doctrina se divide en tres grupos al definir su naturaleza jurídica:

-Una parte de la doctrina sostiene que tiene una naturaleza puramente formal. Es decir, que el notario tan solo se limita a recopilar y tramitar la documentación aportada y a autorizar un acta de protocolización de documentos.

-De otro lado, está el sector que opina que en caso de llevarse a cabo la completa tramitación, este instrumento público notarial puede producir por sí mismo un efecto declarativo de derechos. Y tiene la forma propia del acta de notoriedad.

-En una posición intermedia, estarían los que lo ven como un instrumento público autorizado por el notario (una especie de acta de naturaleza mixta sujeta al sistema de doble acta) que si completa su tramitación, sirve para constatar con todos los efectos legales y registrales que se ha producido la adquisición del dominio. Dotando así de un título formal a quien llevó a cabo los actos idóneos para ello pero no tenía ese título formal susceptible de inscripción. En este caso, se defiende que el notario no se limita a recopilar documentos, sino que tiene la facultad de juzgar el interés legítimo del requirente y la suficiencia de los títulos de dominio que aporte. Así mismo, el notario tiene que juzgar: que se corresponda la descripción de la finca que se hace en el título de dominio con la certificación catastral descriptiva y gráfica, la legitimación de los comparecientes que formulen alegaciones u oposición, el cierre del acta si ve oposición fundada y, si se acreditan suficientemente los actos que fundamentan la adquisición del dominio por parte del adquirente. Toda esa labor le

corresponde al notario para ver si la remite o no al Registro de la Propiedad para realizar la primera inscripción de dominio de la finca.

¿Qué problemas plantea la competencia territorial del notario?: En cuanto al notario que puede conocer del expediente por territorio, podrá ser cualquier notario del distrito en el que radique la finca o cualquier notario del distrito colindante. Por lo que, puede conocer de un expediente de dominio un notario que no pueda realizar diligencias en el territorio donde se halla ubicada la finca. Lo que puede chocar con las normas generales del Reglamento Notarial sobre competencia territorial en sede de actas de notificación y requerimiento y sobre la práctica de actuaciones notariales en municipios de distrito distinto o en municipios del mismo distrito con otro notario demarcado.

¿Cómo se juzga la legitimación del requirente?: El requirente ha de aportar el título de dominio, que ha de tratarse de un título en sentido formal, escrito y traslativo del dominio. En este sentido, no especifica nada de si ha de ser público o privado. El propio artículo no lo especifica ni hace distinción. Se exige presentar el título de propiedad de la finca pero este puede ser mediante una escritura pública o un documento privado. Lo que sí que está claro es que ha de ser un título documentado. No son válidos los títulos verbales. No vale ya presentar como título la usucapión. Por lo que, en estos casos, surge la duda de si, sabiendo que (al faltar los requisitos esenciales para su consecución) no va a llegar a buen puerto el expediente, es necesario formalizar el acta de requerimiento inicial. O, si no sería mejor, acudir directamente a los tribunales en estos casos en los que resulta evidente que el expediente de dominio notarial va a resultar inviable. Pues, si no, se desvirtuaría el objetivo de reducir trámites que tiene esta reforma. Por lo que, una interpretación flexible de este punto sería lógica en aras de la economía procesal. Para ello, el notario podría certificar que el interesado ha comparecido ante él afirmando que carece de dichos documentos necesarios para iniciar el expediente ante notario.

¿Qué específicos problemas plantea la fase probatoria y de publicidad?: Una vez que se ha autorizado el acta inicial de requerimiento y que han tenido lugar las comunicaciones entre notario y registrador, con la debida publicidad del expediente tanto con notificaciones a terceros como con la publicación de edictos, se puede presentar la oposición de terceros. Y, aquí es importante el juicio del notario para ver si la oposición formulada es fundada y suficiente para impedir la inmatriculación. Ver si esa oposición está debidamente motivada y fundada en una causa razonable le compete al notario. A no ser que se trate de una oposición formulada judicialmente.

A ello, se añade el punto de vista fiscal que supone la sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. Están sujetos los expedientes de dominio de inmatriculación y de reanudación de tracto, no los de rectificación de descripción, ya que estos no obedecen a ningún negocio traslativo. Y los expedientes de dominio, estarían no sujetos *“si se acredita haber satisfecho el impuesto o la exención o la no sujeción por la transmisión cuyo título se supla con ellos y por los mismos bienes”* (Artículo 7 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados). La postura tradicional (Consulta de la DGT de 10 de septiembre de 2009 y 1 de febrero de 2011) era que si el título en virtud del cual se inicia el expediente había pagado impuesto, el expediente de dominio estaba no sujeto, pero si el título no había pagado impuesto o este había prescrito, el expediente de dominio tributaba por TPO. La Dirección General de Tributos así lo muestra en diversas consultas vinculantes (como, por ejemplo, la consulta V1596-14, de 20 de junio) sobre el artículo 7.2 C) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Cuando se habla de que *“el expediente de dominio sólo tributaría en el caso de que el documento-título que le sirve de base no estuviere liquidado previamente”*. La DGT defiende que esa prescripción se refiere al expediente en sí o al acta de notoriedad. Pero, en ningún caso se refiere al impuesto al que está sujeto el título. Por lo que, si el impuesto aplicable al título que sirvió para adquirir el dominio ha prescrito, se aplicará este al expediente de dominio. Y, una consulta de la DGT de fecha 31 de octubre de 2018 señala que *“la transmisión cuya falta de título se suple con el expediente de dominio no es aquella en cuya virtud el promotor ha adquirido el bien por compraventa documentada en escritura pública, pues dicha transmisión no carece de título, que es la referida escritura. Es precisamente la falta de título de la transmisión anterior la que hace necesario instar el expediente de dominio y la que en consecuencia, constituye el hecho imponible por el que debe liquidarse por TPO, salvo que se acredite el pago del impuesto por la misma”*. Pero, en este caso, estarían prácticamente todos los expedientes de dominio sujetos, ya que te obliga a tener al menos dos títulos liquidados, el título en el que se basa el expediente, y un título anterior, cuando la realidad es que el expediente de dominio es un instrumento para acreditar la veracidad del título presentado por el promotor. Por lo que estando ese título presentado liquidado, ya no habría que liquidar el expediente de dominio, porque si no habría una doble imposición. Y, esto iría en contra de la disminución de costes para el ciudadano que es objeto de la reforma de la Ley 13/2015.

Para los participantes de esta conferencia, en general, a pesar de las complejidades de la nueva realidad del expediente de dominio del art. 203 y de las dificultades que puede plantear una nueva competencia, la reforma ha supuesto un acierto del legislador en confiar a los notarios

estas competencias, ya que así el expediente de dominio se desarrollará con las garantías de control de la legalidad y la imparcialidad que le son propias la función notarial. Comprensible esta postura ya que se trata de un colegio de notarios. Aun así, critican la rigidez de ciertos aspectos concretos prácticos del expediente, como el coste económico y temporal y la gran dificultad muchas veces de notificar personalmente al gran elenco de interesados. A lo que se añade la imposibilidad de sustanciar dentro del propio expediente la eventual oposición formulada por un tercero.

## **8 CONCLUSIONES GENERALES DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA**

Una de las mayores diferencias entre reglas del artículo 203.1 anterior y el artículo 203.1 nuevo es que el procedimiento sigue teniendo un cierto componente de naturaleza judicial, pero de manera muy diferente a como era antes. No subsiste como forma normal de finalizar el expediente, sino como una vía subsidiaria a disposición del interesado que no ve satisfecha su pretensión de inscripción.

Es decir, que se la principal diferencia de todo esto es que el procedimiento en general se desjudicializa de manera casi total. Queda, casi por completo, en manos del fedatario público, siendo menor la participación judicial. Esto se hace así porque se busca conseguir una coordinación entre el registro y la realidad extrarregistral, siempre y cuando no haya conflicto ni oposición entre las partes. Con este cambio, los notarios adquieren competencia para tramitar los expedientes de dominio para la inmatriculación de fincas. Lo mismo ocurre con los expedientes para la reanudación de tracto, las rectificaciones descriptivas, y los deslindes. Por su parte, los registradores, a partir de la reforma, pueden llevar a cabo los trámites para liberar cargas y gravámenes y subsanar situaciones de doble inmatriculación. Además, se modernizan los trámites y se aumentan las garantías y la publicidad sin privar a los ciudadanos de su derecho a la tutela judicial efectiva.

Esta evolución que se ha producido en la legislación hipotecaria, alejando el procedimiento del expediente de dominio de la vía judicial ha conllevado grandes ventajas pero también ha tiene sus inconvenientes.

### **PROS:**

Una novedad que se puede destacar como avance es la distinción que la reforma hace de sobre los diferentes tipos de expediente de dominio. Antes tan solo había un único artículo para los procedimientos de los tres tipos de expedientes. Mientras que, actualmente, el

artículo 203 (objeto de estudio del trabajo) que regula la inmatriculación, sirve también para recoger los aspectos generales y comunes de los tres expedientes. Pero, a mayores, las particularidades de cada uno de los otros dos expedientes y sus procedimientos se encuentran reguladas en sus preceptos propios e individuales, el artículo 201 para el expediente de rectificación de la descripción, superficie o linderos y el artículo 208 para el del tracto sucesivo.

Además, se puede determinar que la reforma supone un avance en lo que se refiere a los procedimientos, las garantías y en la coordinación Catastro-Registro, teniendo una serie de beneficios con respecto a la regulación anterior tanto para ambas instituciones como para el ciudadano. El nuevo procedimiento se basa en la existencia de mayores comunicaciones entre el Notario (encargado de llevar a cabo el expediente) y el Registrador (quien tiene la última palabra a la hora de inscribir el derecho pretendido). Por lo que una de las grandes ventajas con respecto a la regulación anterior es que se unifica más el procedimiento, se agiliza y se ve más garantizada la respuesta para el interesado desde un primer momento. Porque, anteriormente, había que acudir a la vía judicial para tramitar el expediente de dominio y, aunque el auto judicial fuese favorable para el promotor del expediente, podía luego el Registrador denegar la inscripción. Por lo que, aunque en la vía judicial la pretensión hubiera sido estimada, el promotor podría no ver satisfecho su derecho de inscripción. Sin embargo, ahora, al haber más contactos constantes entre ambos, esto es menos probable que ocurra. Además, esto también hace que, ante la existencia de algún error o vicio, este pueda verse subsanado sin una larga dilación del procedimiento (lo que en la regulación anterior, no cuando el procedimiento se desarrollaba judicialmente, esto no era posible). Por lo que es un gran beneficio para el promotor del expediente ya que puede ver satisfecha su pretensión en un lapso de tiempo menor que cuando se tenía que acudir al procedimiento judicial. Con el consiguiente ahorro de tiempo y de dinero.

Además de para el ciudadano, para ambas instituciones reporta beneficios:

-Al Registro le permite determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que se proyectan los efectos.

-Mientras que, al Catastro le vale para conocer y reflejar mejor en la cartografía todas las modificaciones registrales que un hecho, negocio o acto jurídico produzca sobre la realidad de las fincas.

Pero esto puede encontrar una contradicción en el artículo 205 de la misma ley por las trabas que este supone. Y es que, el registrador, una vez iniciado ese expediente, emite una serie de juicios costosos y largos que echan por tierra los avances conseguidos por el artículo 203.<sup>14</sup>

#### CONTRAS:

Un fallo es que, los preceptos del expediente de dominio presentes en el Reglamento Hipotecario no han sido modificados. Por lo que, tras la reforma de la ley, muchos de esos preceptos se remiten a preceptos de la ley anterior, se encuentran desfasados y sin ninguna utilidad práctica. Por ello, sería necesaria una modificación reglamentaria para adaptar esos artículos referentes al expediente de dominio a la nueva regulación ya que si no se estaría incumpliendo el objetivo del reglamento de complementar y desarrollar la ley.

Por su parte y, debido a la mayor actuación que se les da a los notarios, en general, muchos abogados pueden no ver con tan buenos ojos esta reforma. En parte, porque la desjudicialización del expediente de dominio puede implicar una merma de actuaciones de la abogacía. Anteriormente, la figura del abogado era imprescindible para llevar a cabo el procedimiento ya que al tramitarse por la vía judicial, su participación era un requisito indispensable. Pero, tras el cambio legislativo, su participación será necesaria solo en los casos en los que, por las causas que sean, sea necesario acudir al procedimiento declarativo judicial. Pero, en los demás casos, se puede entender que puede ser necesario a la hora de instar el procedimiento y realizar el escrito inicial si el promotor necesita asesoramiento. Pero, en realidad, queda delegado a un segundo plano.

---

<sup>14</sup> Artículo 205 de la Ley Hipotecaria:

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

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

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

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

*En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.*

Una de las principales razones de la reforma es que la ley acabe con la indefinición geográfica y la descoordinación de las fincas, consiguiendo la es la coordinación entre el Registro y el Catastro. Sin embargo, no se limitan las inscripciones de ventas o hipotecas de fincas de difícil ubicación por parte del registrador, de terceros o, incluso, de las partes. Por lo que no parece muy coherente que, una vez conseguida esta, el catastro pueda producir una descoordinación unilateralmente.

Otra crítica que se le puede hacer a la reforma y que, en este caso, viene de la mano de Juan Pérez Hereza, Notario de Madrid, es que el argumento de que es menos costoso en tiempo y dinero para el ciudadano no es del todo cierto. Este notario dice que aunque la nueva regulación presume de mirar por el interés del ciudadano, esto no es así. Ya que, en su opinión, el interés corporativo prima sobre el interés del ciudadano. Para ello defiende que la reforma obliga al ciudadano a entenderse en todo momento con el Notario, a quien tiene que pagar sus servicios, cuando el notario no hace ninguna declaración, ni fija derechos, sino que, simplemente, se convierte en un recaudador de documentos para el Registrador de la Propiedad que es quien finalmente decidirá si la inmatricula, o no. Pero, el gasto de la notaría en que habrá incurrido el ciudadano, se lleva a cabo antes si quiera de saber el resultado. Por lo que el esfuerzo y el gasto del ciudadano dependen en todo momento del criterio de un tercero con el que ni tiene relación alguna y, frente a sus decisiones, el ciudadano tiene poco margen de actuación. Como en el caso de que el Registrador dude provocando el consiguiente archivo automático de las actuaciones (extendiendo una diligencia de cierre), con el consiguiente desembolso de dinero por parte del ciudadano pero sin la posibilidad de recurrir contra dicha decisión a no ser que sea vía judicial, lo que ya se aparta bastante del objetivo de celeridad que pretendía la reforma. A lo que se añaden los costes de tributación del expediente de dominio, aunque hayan prescrito los tributos del título que sirvió para conseguir el dominio.

Por lo que haciendo un balance final de lo que ha supuesto la reforma, se ha conseguido en parte el objetivo perseguido por esta. Se ha producido una desjudicialización de los procedimientos de jurisdicción voluntaria, actualizando y simplificando las normas de su tramitación. Pero, como hemos visto, en la práctica no siempre ha conseguido ser ese cauce menos costoso y más ágil que pretendía ser. Sí que es verdad que la mayor rapidez del nuevo expediente de dominio ha servido como aliciente para que muchos ciudadanos pongan en regla la documentación de fincas no inscritas o inscritas a nombre de titulares anteriores.

Pero, es una creencia generalizada la de que se va a producir una vuelta al acta de notoriedad complementaria de título público como cauce inmatriculador. Los defectos tanto teóricos como o problemas prácticos que se han visto, hacen que haya una parte de la doctrina que vea posible una no lejana contrarreforma que dé lugar a un expediente de dominio revisado, abogando por una mayor flexibilidad.

## 9 BIBLIOGRAFIA Y WEBGRAFIA

### LIBROS

- ARRIETA SEVILLA, LUIS JAVIER: Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales, Ed. Aranzadi, 2018.
- CHICO-ORTIZ, JOSE MARÍA: Estudios sobre derecho hipotecario. Tomo I. Ed. Marcial Pons, Madrid 2000.
- DOMINGUEZ LUELMO, ANDRES: “Título VI De la concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica”, Comentarios a la Ley Hipotecaria, Ed. Lex Nova, Valladolid 2013.
- JIMENEZ CLAR, ANTONIO: Algunas consideraciones sobre el título de adquisición en el expediente notarial de dominio. Autores: Luis Javier Arrieta Sevilla, Juan Antonio García García, María Elena Sánchez Jordán. Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales. Ed. Aranzadi, Pamplona 2018.
- LACRUZ BERDEJO, JOSE LUIS: Elementos de Derecho Civil III. Derecho mobiliario registral. Ed. Dykinson. Madrid 2003.
- MARTIN RUIZ, ABELARDO: Comentario al Título VI: artículo 203. Comentarios a la Ley Hipotecaria, Ed. Lex Nova, Valladolid 2013, pags. 1024-1029.
- ROCA SASTRE, R.Mª Y ROCA-SASTRE MUNCUNILL L.: Derecho hipotecario (Tomo IV) Ed. Bosch, Barcelona 2008.
- SANCHEZ CALERO, FRANCISCO JAVIER: Manual de Derecho Inmobiliario Registral, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 2017.

### WEBGRAFIA

- Resoluciones DGRN interpretativas de la Ley 13/2015, de 24 de junio  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/resoluciones-dgrn-interpretativas-de-la-ley-132015-de-24-de-junio/>
- Titulares de resoluciones DGRN de 2015 en adelante  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/titulares-de-resoluciones/>
- RESUMEN – PRONTUARIO DE LA LEY 13/2015  
José Félix Merino Escartín, Registrador de la propiedad  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/>

- Notas respecto al Expediente de Dominio para Inmatriculación de Finca  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/notas-respecto-al-expediente-de-dominio-para-inmatriculacion-de-finca/>
- Idea general sobre el nuevo expediente inmatriculador del artículo 203 Ley Hipotecaria.  
<http://www.iurisprudente.com/2015/11/idea-general-sobre-el-nuevo-expediente.html>
- Conferencia dictada en el colegio notarial de madrid, salón académico, el 26 de mayo de 2016 (M<sup>a</sup> Teresa Barea Martínez)  
<http://www.elnotario.es/410-hemeroteca/revistas/revista-68/6786-el-nuevo-expediente-de-dominio-notarial>
- Dudas surgidas en la práctica sobre el Expediente de Dominio Notarial  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/dudas-surgidas-en-la-practica-sobre-el-expediente-de-dominio-notarial/>
- Dudas surgidas en la práctica sobre el Expediente de Dominio Notarial  
<https://hayderecho.expansion.com/2015/10/14/el-expedientes-de-dominio-para-inmatricular-fincas-tras-la-ley-132015-de-modificacion-de-la-ley-hipotecaria/>
- El título de adquisición en el expediente notarial de dominio  
Antonio Jiménez Clar (Notario de Jávea/Xàbia, Alicante)  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/el-titulo-de-adquisicion-en-el-expediente-notarial-de-dominio/>
- Las claves prácticas de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y de la del Catastro.  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/>
- Los efectos de la inmatriculación tras la Ley 13/2015  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/los-efectos-de-la-inmatriculacion-tras-la-ley-132015/>
- Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-del-catastro/#otros-enlaces->
- Expediente de Dominio del 203 LH y otros aspectos de la reforma hipotecaria de 2015  
<http://www.notariamaldonadortega.com/es/expediente-dominio-del-203-lh-y-otros-aspectos-la-reforma-hipotecaria-2015>
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.  
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046>

- Expediente de dominio notarial para inmatricular fincas ¿es útil?  
<https://www.notariofranciscorosales.com/expediente-de-dominio-notarial-para-inmatricular-fincas-es-util/>
- Tema 30 Hipotecario Registros. Inmatriculación (Temas de oposición, 2017)  
<http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-30-hipotecario-registros/>
- El expediente de dominio en el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria.  
Francisco Javier González López, notario de Fuensalida (Toledo)  
<http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/el-expediente-de-dominio-del-nuevo-articulo-203-de-la-ley-hipotecaria/>
- Ley 13/2015 (reforma ley hipotecaria y catastro): Cuadros prácticos  
<http://regispro.es/ley-132015-reforma-ley-hipotecaria-y-catastro-cuadros-practicos/>

#### RESOLUCIONES DE LA DGRN

- Resolución de 9 de octubre de 2015, “Acta de notoriedad aprobada judicialmente para la inscripción de un exceso de cabida”.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/29/pdfs/BOE-A-2015-11626.pdf>
- Resolución de 11 de noviembre de 2015, “Auto dictado en expediente de dominio para inmatricular”.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2015/12/03/pdfs/BOE-A-2015-13110.pdf>
- Resolución de 17 de noviembre de 2015, “Inscripción de un exceso de cabida declarado en una escritura de segregación, compraventa y agrupación”.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2015/12/09/pdfs/BOE-A-2015-13363.pdf>
- Resolución de 4 de febrero de 2016, “Inscripción de un auto judicial de expediente de dominio para inmatriculación de finca”.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2016/02/23/pdfs/BOE-A-2016-1857.pdf>
- Resolución de 12 de abril de 2016, “Suspende la inmatriculación de una finca”.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5301.pdf>
- Resolución de 22 de abril de 2016, “Herencia en instancia privada. Exceso de cabida. Medios para rectificar descripción y superficie”.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2016/06/02/pdfs/BOE-A-2016-5320.pdf>
- Resolución de 5 de mayo de 2016, Inmatriculación mediante aportación a cooperativa previa aportación a gananciales”.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5498.pdf>
- Resolución de 9 de mayo de 2016, “Inmatriculación. diferencias descriptivas con la catastral. requisitos de las obras nuevas tras la ley 13/2015”.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5503.pdf>
- Resolución de 24 de junio de 2016, “Expediente notarial para inmatricular. no vale certificación eclesiástica como título de propiedad”.

- <https://www.boe.es/boe/dias/2016/07/27/pdfs/BOE-A-2016-7234.pdf>

• Resolución de 1 de junio de 2017, “Expediente de dominio para inmatricular. necesidad de certificación catastral coincidente. dudas de identidad”.

<https://boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7276.pdf>
- Resolución de 16 de enero de 2018, “Inmatriculación conforme al art. 205 lh. diferencias con el título previo en cuanto a titularidad y superficie”.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/01/26/pdfs/BOE-A-2018-1030.pdf>
- Resolución de 31 de enero de 2018, “Inmatriculación. dudas de identidad con otras inscritas”.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1946.pdf>
- Resolución de 22 de febrero de 2018, “Expediente notarial para rectificación de cabida. dudas de identidad de la finca. representación gráfica catastral y alternativa. contenido del informe del registrador”.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3265.pdf>
- Resolución de 12 de junio de 2018, “Expediente notarial del art. 203 lh. notificaciones a los titulares catastrales de fincas colindantes”.

<https://boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8719.pdf>
- Resolución de 21 de junio de 2018, “Inmatriculación: dudas sobre su coincidencia con otra ya inscrita”.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/07/10/pdfs/BOE-A-2018-9612.pdf>
- Resolución de 19 de julio de 2018, “Inmatriculación de finca atravesada por carretera y vía pecuaria: notificación a las aa.pp. titulares”.

<https://boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11311.pdf>
- Resolución de 5 de diciembre de 2018, “Inmatriculación de fincas pertenecientes a monte vecinal en mano común (Galicia)”.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/27/pdfs/BOE-A-2018-17830.pdf>
- Resolución de 15 de febrero de 2019, “Expediente notarial de inmatriculación de dos cuotas indivisas de una finca. oposición del titular de la cuota restante”.

<https://boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3538.pdf>
- Resolución de 21 de febrero de 2019, “Expediente notarial de inmatriculación art. 203 lh sin descripción inicial. negativa a expedir certificación”.

<https://boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3660.pdf>
- Resolución de 10 de octubre de 2019, “Expediente notarial para inmatricular art. 203 lh. dudas de identidad”.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16820.pdf>