



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

El expediente de dominio tras la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2015

Presentado por:

Jesús Francisco Ortega Reglero

Tutelado por:

Santiago Hidalgo García

Valladolid, 22 de junio de 2021

RESUMEN:

El expediente de dominio fue regulado por primera vez en la Ley Hipotecaria de 1869, y poco a poco su régimen jurídico ha ido ampliándose hasta la Ley Hipotecaria de 1946. Cuando su regulación sufrió más cambios fue en el año 2015, mediante una reforma que transformó un expediente judicial en un expediente notarial. Este procedimiento es muy relevante en el ordenamiento jurídico español, ya que gracias al mismo pueden tener acceso a nuestro sistema registral fincas que nunca han accedido al mismo u obtener su reanudación en el tracto registral.

PALABRAS CLAVE: expediente de dominio, Ley Hipotecaria, reforma, procedimiento notarial, inmatriculación, finca, tracto sucesivo.

ABSTRACT:

The domain record was regulated for the first time in the Mortgage Law of 1869, and little by little its legal framework was been increasing until the Mortgage Law of 1946. When its regulation underwent more changes was in year 2015, through a reform that transformed a judicial record into a notary record. This procedure is very relevant in the Spanish legal system, because thanks to it, properties that have never accessed to our registry system can have that access or can obtain its reinstatement in the registry chain.

KEY WORDS: domain record, Mortgage Law, reform, notary procedure, registration, estate, successive chain.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	6
2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	8
2.1. La Primera Ley Hipotecaria	8
2.2. Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1869: Introducción del Expediente de Dominio	9
2.3. Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909: Inclusión de la función de reanudación del Tracto Sucesivo	10
2.4. Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915	12
3. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO DEL TEXTO DE LA LEY HIPOTECARIA DE 8 DE FEBRERO DE 1946 PREVIO A LA REFORMA	13
3.1. Concepto y Naturaleza Jurídica.....	13
3.2. Tramitación	16
3.3. Efectos.....	19
4. LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA POR LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO	22
4.1. Objetivos de la reforma: la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2 de julio de 2015	22
4.2. Referencia al Catastro Inmobiliario	25
5. EL NUEVO EXPEDIENTE DE DOMINIO NOTARIAL	29
5.1. Concepto y Naturaleza Jurídica.....	29
5.2. Régimen jurídico	32
5.2.1. La inmatriculación de fincas no inscritas: Artículo 203 LH.....	33
5.2.1.1. Competencia.....	34
5.2.1.2. Legitimación e inicio del procedimiento: documentación	36
5.2.1.3. Tramitación	40
5.2.1.4. Derechos reales de fincas ajenas no inscritas.....	50

5.2.2.	La reanudación del tracto sucesivo interrumpido: artículo 208 LH	51
5.2.2.1.	Breve idea sobre el principio del tracto sucesivo	52
5.2.2.2.	Particularidades en su tramitación	53
5.2.3.	La rectificación de la descripción de fincas inscritas: Artículo 201.1 LH	56
5.2.3.1.	Concepto de exceso de cabida.....	56
5.2.3.2.	Particularidades en su tramitación.....	57
5.3.	Fiscalidad del expediente de dominio	59
6.	EL EXPEDIENTE DE DOMINIO EN EL DERECHO COMPARADO: ¿EXCLUSIVO DEL SISTEMA ESPAÑOL?	62
6.1.	En los sistemas latinos: Francia e Italia	62
6.1.1.	Francia.....	63
6.1.2.	Italia	65
6.2.	En los sistemas germánicos: Alemania y Suiza	67
6.2.1.	Alemania	67
6.2.2.	Suiza.....	69
6.3.	En los sistemas anglosajones: Australia y Estados Unidos.....	70
6.3.1.	Australia	71
6.3.2.	Estados Unidos	72
7.	CONCLUSIONES	75
8.	BIBLIOGRAFÍA	78

ABREVIATURAS

BGB: *Bürgerliches Gesetzbuch*.

BOE: Boletín Oficial del Estado.

CC: Código Civil.

DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública: DGSJYFP)

DGT: Dirección General de los Tributos.

FJ: Fundamento Jurídico.

ITPO: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil.

LH: Ley Hipotecaria.

LJV: Ley de Jurisdicción Voluntaria.

LPAP: Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

RDGT: Resolución de la Dirección General de los Tributos.

RGRN: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

RDGSJYFP: Resolución de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

RH: Reglamento Hipotecario.

RN: Reglamento Notarial.

RRDGRN: Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

TRLCI: Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

TRLITPAJD: Texto Refundido de la Ley de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como objeto el estudio y análisis de la figura jurídica conocida como “expediente de dominio”, que se enmarca en la disciplina del Derecho Civil, y dentro de este, en la rama de Derecho Hipotecario o Inmobiliario Registral. La particularidad de esta rama es que no es tan conocida como sí lo son el Derecho de Familia o el Derecho sucesorio, de ahí el interés en elaborar un trabajo sobre la materia, alejada de lo *mainstream*.

Este trabajo profundiza en el procedimiento normativo del expediente de dominio desde tres perspectivas diferenciadas: histórica, actual y comparada. En primer lugar, desde la perspectiva histórica, se analizan los antecedentes de esta figura, desde su inexistencia en la primera Ley Hipotecaria hasta la regulación inmediatamente anterior hasta la que está vigente en la actualidad, desde el año 2015. Esta parte histórica consta de dos apartados: el primero, dedicado a la regulación del expediente de dominio en las leyes y reglamentos hipotecarios hasta 1946, y el segundo, centrado en la regulación de la Ley Hipotecaria de 1946 y el Reglamento Hipotecario de 1947, que, aunque siguen actualmente en vigor, en el caso del expediente de dominio, su regulación ha cambiado sustancialmente.

Antes de entrar en la perspectiva actual, el trabajo contiene un apartado de carácter transitorio, la Ley que reformó de manera muy relevante el sistema hipotecario español, y en particular, las normas relativas al expediente de dominio, pues pasó de tener un carácter principalmente judicial a ser un procedimiento notarial. La norma en cuestión es la Ley 13/2015, que no puede ser entendida sin la Ley 15/2015, de Jurisdicción Voluntaria y por ello el trabajo dedica una mención a esta última. Del mismo modo, esta Ley 13/2015 modificó la regulación de la institución conocida como Catastro Inmobiliario, por lo que hemos considerado conveniente dar unas pinceladas sobre la misma.

Ya sí, desde la perspectiva actual, nos encontramos con el bloque central del trabajo: el expediente de dominio tras la reforma de 2015; en otras palabras, el nuevo expediente de dominio notarial. Esta parte lleva cabo un profundo análisis de su nueva

configuración, tanto de su concepto y naturaleza jurídica como sobre todo, de su régimen jurídico.

Como se irá viendo a lo largo del trabajo, el expediente de dominio ha tenido tres funciones: inmatriculación de fincas no inscritas, reanudación del tracto sucesivo interrumpido y registro de excesos de cabida de fincas inscritas. Con la nueva regulación muchos autores han sostenido que el expediente de dominio tiene ahora solo la primera de las funciones, la de inmatriculación, pues respecto de las otras dos se han articulado expedientes específicos, si bien ambos beben mucho del expediente de dominio. Con el fin de hacer más completo el trabajo, hemos considerado oportuno seguir hablando de tres funciones del expediente de dominio y así no abarcar tres expedientes distintos, sino un mismo procedimiento base del que surgen otros con sus respectivas especialidades. Finalmente, este extenso apartado concluye con unas referencias al régimen fiscal del expediente de dominio.

Y en tercer lugar, el trabajo dedica una parte al Derecho comparado, analizando posibles coincidencias del expediente de dominio notarial español con figuras de otros países con interesantes sistemas registrales. Indagaremos en sistemas latinos como el nuestro, en sistemas germánicos y hasta en sistemas anglosajones para ver si en alguno de ellos existe algún procedimiento similar al expediente de dominio. Por último, el trabajo recoge una serie de conclusiones, con puntos de vista favorables y opiniones críticas en su vertiente más constructiva del mismo.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Con carácter previo a analizar y estudiar la regulación actual de la figura del expediente de dominio, conviene llevar a cabo un breve recorrido histórico de este procedimiento en nuestro ordenamiento jurídico, desde su no regulación inicial en la primera Ley Hipotecaria (en adelante, LH) hasta su regulación inmediatamente anterior a la reforma de 2015 –si bien a esta última se la dedicará un apartado independiente ya que fue la que sufrió la reforma que dio lugar al expediente de dominio actual–.

2.1. La Primera Ley Hipotecaria

Antes de la promulgación de la primera LH, el sistema inmobiliario registral del momento funcionaba en torno a lo que se conocían como Contadurías de hipotecas –que vendrían a ser, salvando las distancias, los Registros de la Propiedad de aquella época–. Sin embargo, era un sistema con importantes deficiencias, tales como que solo abarcaban actos inter vivos o que se basaban en un sistema según el cual se iban anotando los documentos que se presentaban cronológicamente en unos libros encasillados por el orden de presentación de tales documentos, dando lugar a una importante confusión impidiendo una correcta publicidad formal¹. Por ello, se dio la necesidad de reformar profundamente dicho sistema. Inicialmente, se pretendía que el ordenamiento inmobiliario registral fuera una parte del futuro Código Civil (en adelante, CC), tal y como se aprecia en los proyectos de 1836, 1848 y 1851. A consecuencia de los fracasos de estos, por orden del Real Decreto de 8 de agosto de 1855, se instó la formulación de una “ley de hipotecas o de aseguración de la propiedad territorial”², que fue la que dio lugar a la primera LH del ordenamiento jurídico español, aprobada el 8 de enero de 1861 y a la que en junio de ese mismo año acompañó un reglamento para su ejecución.

Entre su contenido no se encontraba el expediente de dominio ni otra figura de nombre distinto que cumpliera la función del primero. A lo que más se podría asimilar era al llamado “expediente de información posesoria” o simplemente “informaciones posesorias” si bien, como su propio nombre indica, su fin estaba relacionado con la posesión y no con el dominio. Este medio era, junto con los títulos de adquisición (arts

¹ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho Hipotecario I*. 9ª Edición. Barcelona: Bosch, 2008, p. 183.

² *Ibidem*, p. 191.

390 y ss), la forma de inmatricular fincas no inscritas antes de la publicación de la ley. Como consecuencia, este particular expediente se regulaba dentro del Título XIV de la LH - “De la inscripción de las obligaciones contraídas y no inscritas antes de la publicación de la presente Ley”-, concretamente en los artículos 397 a 410.

Como indica MARTÍNEZ-PÉREZ, se trata de un medio para que los propietarios o habientes de un derecho real pudieran generar, mediante un procedimiento de jurisdicción voluntaria ante el juez de primera instancia o el juez de paz, una titulación acreditativa de su posesión que accediera al registro en defecto del título inscribible de dominio o de dicho derecho real³. Realmente era un medio de carácter indirecto de acreditación del dominio, pues, como el artículo 397 comienza, es el propietario –que carece de título de dominio pero es el efectivo poseedor– quien puede instar este expediente, sin poder hacerlo el poseedor no propietario. Además, al ser la posesión lo que se inscribe, dicha inscripción solo perjudicará o favorecerá a posibles terceros a los únicos efectos de la posesión (art. 408) y en ningún caso perjudicará al que tenga mejor derecho sobre la propiedad del inmueble, aun no estando el título inscrito (art. 409).

Si atendemos a la finalidad de este procedimiento es ciertamente distinto de la del futuro expediente de dominio, en tanto en cuanto el primero era un medio para inscribir la posesión mientras que en el segundo era el dominio, a lo que hay que añadir que también la tramitación para llevarlo a cabo muestra las divergencias entre uno y otro (un ejemplo claro se aprecia en que el expediente posesorio, conforme a los artículos 399 y 400, requería una declaración de testigos –de ahí su denominación como expediente de información posesoria testifical–).

2.2. Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1869: Introducción del Expediente de Dominio

A raíz de las dificultades del nuevo sistema creado por la LH de 1861, se procedió a su reforma en 1869 –junto a la aprobación de un nuevo Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) al año siguiente–, entre cuyas novedades fue la introducción del expediente de dominio (art. 404). El expediente de información posesoria testifical se mantuvo –incluso algunos de sus artículos recibieron una regulación más amplia–, por lo que quedó

³ MARTÍNEZ-PÉREZ, Fernando. *Posesión, dominio y Registro. Constitución de la Propiedad Contemporánea en España (1861-1944)*. Madrid: Dykinson, 2020, p.42.

claro que ambas figuras eran dispares. El expediente de dominio partía, al igual que el posesorio, de que el propietario del inmueble carecía de un título de dominio escrito, pero en su caso no se utilizaba para acreditar la mera posesión, sino la inscripción del dominio justificando su adquisición. Era un título supletorio y, como OTEROS FERNÁNDEZ apunta, un puro medio de inmatriculación registral, siempre y cuando la finca no estuviere inscrita⁴.

Se trataba de procedimiento eminentemente judicial, cuya competencia recaía en el Juzgado del partido donde radicaran los inmuebles y con participación del Ministerio Fiscal y de terceros interesados (como los titulares de derechos reales sobre el bien que se pretende inscribir). A la vista de las pruebas aportadas, el Juzgado dictaba una providencia donde estimaba si el dominio sobre los bienes que se pretendían inscribir había quedado justificado. Así, el artículo 404.5 decía que “Consentida y confirmada dicha providencia, será en su caso título bastante para la inscripción del dominio”.

2.3. Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909: Inclusión de la función de reanudación del Tracto Sucesivo

Antes de hablar de esta ley, conviene precisar que en 1877 –Ley de 17 de Julio (concretamente su artículo 6)– se suprimió toda la regulación relativa al expediente de dominio de la LH de 1869, volviendo al régimen inicial de 1861 donde, como ya se ha mencionado, solo se regulaba el expediente posesorio. Entre las razones de esta supresión puede haber estado tanto el tiempo empleado en su tramitación, porque, mientras que los expedientes posesorios podía hacerse en pocos días, el expediente de dominio era mucho más elevado, al igual que el coste en llevarlo a cabo⁵.

Como consecuencia de la aprobación del CC en 1889, el legislador se vio en la necesidad de reformar la LH, con el fin de adaptarla al mismo⁶, y así se aprobó, el 16 de

⁴ OTEROS FERNÁNDEZ, Manuel. «Aspectos Procesales del Expediente de Dominio», *Derecho y Opinión*, núm. 6. Córdoba: Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones, 1998, p. 356.

⁵ ABEJÓN TOVAR, Julián. «Expedientes de Dominio», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 36. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 1947, pp. 652-653.

⁶ Ciertamente es que el CC no tiene una regulación hipotecaria amplia, ya que solo contiene los cuatro artículos sobre Registro de la Propiedad (605 a 608) y los relativos al derecho real de hipoteca (arts 1857 y 1874 a 1880), y que además, algunos de esos artículos son, como ROCA-SASTRE apunta (*op. cit.* p. 217) reproducciones casi literales, algo modificadas o adoptadas parcialmente de artículos de la LH. Ahora bien, también introdujo importantes novedades como la inscripción constitutiva de la hipoteca voluntaria,

diciembre de 1909, una nueva “edición” de la LH⁷ En lo que al expediente de dominio se refiere, no solo volvió al régimen de 1869 –función matriculadora del expediente–, sino que añadió una nueva función: la reanudación del tracto sucesivo⁸. El tracto sucesivo (art. 20 de la Ley) es un principio hipotecario en virtud del cual cada titularidad registral, salvo la que consta en el asiento de inmatriculación o primer asiento, debe apoyarse sobre otra anterior, vigente y suficiente para servirle de base, es decir el que quiera inscribir su derecho de propiedad sobre un inmueble únicamente podrá hacerlo si el transmitente era el último titular que figuraba en el Registro⁹. Sobre la noción de este principio profundizaremos más adelante.

Si bien la Ley no se refería expresamente a la reanudación del tracto interrumpido, tal función se encontraba de forma implícita en el art. 393.2: «Si la finca o derecho real resultaban inscritos, el Juez declarará no haber lugar a practicar información, y podrá el interesado, si lo conviniere, justificar su dominio mediante el procedimiento establecido en el art. 400 de la presente ley».

La tramitación del expediente de dominio sigue siendo la misma que la que establecía la Ley de 1869, esto es, un procedimiento judicial con un papel destacado del Fiscal y con audiencia de terceros interesados. Llama la atención la extensa regulación que la ley otorga a los ya citados expedientes posesorios –aumentando aún más tanto el articulado como el contenido de este relativo a los mismos– en contraposición del único artículo (400) que se centra en la figura del expediente de dominio. Sin embargo, a pesar de esta “desigualdad normativa”, se introdujo la posibilidad de convertir los expedientes posesorios en expedientes de dominio, siempre y cuando cumpliesen los requisitos del artículo 399¹⁰.

inscripción que la LH solo exigía para que la hipoteca causase un perjuicio a un tercero (vid. art. 146 de la Ley).

⁷ Hay que precisar que en abril (21) de ese mismo año se aprobó la Ley de reforma hipotecaria, cuyos preceptos se incorporaron a esta Ley de diciembre.

⁸ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho Hipotecario 4*. 9ª Edición. Barcelona: Bosch, 2008, p. 205.

⁹ LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de Derecho Civil III bis: Derecho Inmobiliario Registral*. 2ª edición, revisada y puesta al día por DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús y RAMS ALBESA, Joaquín. Madrid: Dykinson, 2003, p. 47.

¹⁰ ROCA-SASTRE utiliza las denominaciones de informaciones de dominio e informaciones posesorios para referirse a estos expedientes (ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan *Derecho... I. Op. cit.* p. 225).

2.4. Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915

El Reglamento de desarrollo de la LH de 1909 tardó varios años en publicarse y en él se amplió las disposiciones relativas al expediente de dominio –concretamente, artículos 496 a 505–. Sin entrar en los aspectos procesales que se recogen en la norma, conviene destacar el artículo 503 y el artículo 504. El primero establece que se denegará la inscripción del dominio cuando esta perjudicase a algún derecho ya inscrito –matización, por tanto, de la función de reanudación del tracto– y no hubiere sido oído en el expediente el titular registral de dicho derecho o su causahabiente. Dentro del procedimiento del expediente de dominio establecida en la Ley –prácticamente idéntico al que expliqué al hablar de la LH de 1869– se encontraba el trámite de citar tanto al Ministerio Fiscal como a posibles terceros interesados, entre los cuales debieran estar los titulares de derechos inscritos sobre el dominio objeto del expediente a que se refiere este artículo 503. Por ello, tiene sentido que si estos no hubiesen sido oídos durante el mismo y la posible inscripción del dominio les pueda perjudicar, el Registrador denegase dicha inscripción¹¹.

Por su parte, el artículo 504 introduce una nueva función al expediente de dominio: la de registrar los excesos de cabida que tuviese el inmueble respecto de la superficie inscrita en el Registro, siempre que esta última fuera menor que aquella cuyos excesos se pretenden registrar. El RH otorga esta función no solo a los expedientes de dominio sino también a los expedientes posesorios (arts 393 y ss).

Por tanto, con esta norma el expediente de dominio tiene ya sus tres funciones típicas; inmatriculación de fincas no inscritas, reanudación del tracto sucesivo interrumpido y la rectificación de excesos de cabida, funciones que se mantuvieron con la LH de 1946 y su pertinente RH, y también con la reforma de la misma y cuyo resultado en el expediente de dominio analizaremos posteriormente en detalle.

¹¹ Este alcance cancelatorio también fue objeto de modificación en la Ley (art 400), en virtud del Real Decreto-Ley de 13 de junio de 1927. Además, esta norma redujo el plazo (a 10 años) para llevar a cabo la conversión de expedientes posesorios en expedientes de dominio regulada en el art. 399.

3. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO DEL TEXTO DE LA LEY HIPOTECARIA DE 8 DE FEBRERO DE 1946 PREVIO A LA REFORMA

Una vez vista la evolución de la figura del expediente de dominio en los primeros inicios de nuestra legislación hipotecaria, es necesario detenernos en la actual LH antes de que sufriera la reforma que cambió el expediente de dominio. Se trata del Decreto de 8 de Febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, que vino precedido por la Ley de reforma hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, la cual ya había modificado varios preceptos de la entonces vigente LH de 1909 y fue la que instó, en su disposición adicional segunda, la elaboración de una nueva redacción de la LH. Poco después, al nuevo texto lo acompañó la aprobación de un nuevo RH, por Decreto de 14 de febrero de 1947.

3.1. Concepto y Naturaleza Jurídica

La LH establece, en su artículo 199, al expediente de dominio como uno de los medios de inmatriculación¹² de fincas que aún no han sido inscritas a favor de persona alguna¹³, y además establece que este mecanismo también podrá ser utilizado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y para la constatación registral de los excesos de cabida de fincas ya inscritas (art. 200 LH y art. 298.3º RH (excesos de cabida)). Como se aprecia, únicamente se determinan las funciones que tiene el expediente de dominio, pero no se da una definición sobre el mismo.

La mayor parte de la doctrina ha tomado el concepto de expediente de dominio dado por ROCA SASTRE, según el cual nos encontramos ante “un procedimiento judicial, asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria, que tiene por objeto acreditar la

¹² Por medios de inmatriculación se entienden aquellos procedimientos a través de los cuales se consigue el acceso de las fincas al Registro de la Propiedad, su inmatriculación y la primera inscripción de su dominio (DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. 3, Las relaciones jurídico-reales, El Registro de la Propiedad, la posesión.* 5ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson-Civitas, 2008, p.407).

¹³ Conforme al artículo 199, los otros medios de inmatriculación son el título público adquisición (complementado con acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título de adquisición del transmitente) y las certificaciones administrativas de dominio (art. 206). Sin embargo, no son los únicos medios inmatriculadores, ya que el RH añade otros como el acta de notoriedad (art. 298.1.2º del Reglamento), al igual que hace lo propio la jurisprudencia, dando, por ejemplo, a las resoluciones judiciales declarativas de dominio de bienes inmuebles el carácter de medio inmatriculador.

adquisición del dominio a los efectos de proporcionar un título inmatriculador, pudiendo también servir para reanudar el tracto registral interrumpido, así como para registrar los excesos de cabida”¹⁴.

En lo que a se refiere a la naturaleza jurídica del expediente de dominio, en primer lugar, se trata de un tipo de titulación supletoria –como en su momento lo era también el previamente examinado expediente posesorio– debido a que pretende lograr la inscripción de actos registrales que no pueden ser registrados por no disponer de la titulación propia u originaria o por no ser registrable la que se tenga¹⁵¹⁶. La doctrina señala que la técnica de la titulación supletoria ha desaparecido de nuestro sistema registral, pero en el caso del expediente de dominio parece aun deducirse del artículo 272 del RH¹⁷.

En segundo término, el expediente de dominio tiene por objeto la declaración judicial de haberse justificado o acreditado la adquisición del dominio de una finca por parte de la persona que lo promueve, ya sea para lograr la inmatriculación de la finca, para la reanudación del tracto interrumpido o para el registro de excesos de cabida. Esta cuestión ha sido objeto de discusión por los autores, que han criticado la falta de claridad e impresión tanto de la LH como del RH en este punto.

LACRUZ afirma que la finalidad del expediente de dominio es declarar probado que el actor adquirió el dominio de la finca que se trata de inmatricular, es decir, que se ha producido un acto o causa idónea para tal adquisición. Lo que se discute, según el autor, es la adquisición del dominio, no la existencia del mismo¹⁸. La misma postura mantiene CHICO, que entiende que la determinación de la existencia del dominio es objeto de una declaración ajena a la naturaleza, ya que el Juez no atribuye ni niega el derecho dominical, sino que es solo un medio para justificar la existencia del derecho de dominio¹⁹—que no del dominio en sí—. Asimismo y por estas razones, ROCA SASTRE

¹⁴ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 4. Op. cit.* p. 204.

¹⁵ *Ibidem.* p. 210.

¹⁶ No obstante, la jurisprudencia ha entendido que el expediente de dominio en ciertas ocasiones no tenga esta naturaleza de título supletorio (vid. Sentencia 6881/2004, de 27 de octubre, del Tribunal Supremo).

¹⁷ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 4. Op. cit.* p. 211; y CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudios sobre Derecho Hipotecario 1. 4ª ed. act.* Madrid: Marcial Pons, 2000, p. 719.

¹⁸ LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Op. cit.* p. 339.

¹⁹ CHICO Y ORTIZ, José María. *Op. cit.* p. 720.

crítica la utilización de los verbos de “acreditar” y “justificar” el dominio por parte del RH²⁰.

Y en tercer lugar, el expediente de dominio, en esta regulación anterior a la reforma de la LH, es un acto de jurisdicción voluntaria. Según el artículo 1817 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) de 3 de febrero de 1881²¹, adquirirá el expediente un carácter contencioso cuando se formule oposición en el procedimiento, la cual deberá referirse a la justificación del dominio. Sobre esta cuestión ha habido diferentes posturas doctrinales. LACRUZ considera que la oposición planteada a la injustificación de la adquisición del dominio se sustancia y dirime dentro del mismo expediente²², por lo que no hay en sí un procedimiento contencioso, sino que se trata de un acto de jurisdicción voluntaria simplemente. DÍEZ-PICAZO, en cambio, sostiene que si las oposiciones se producen, el procedimiento será contencioso, mientras que si estas no dan lugar, el procedimiento pertenecerá a la jurisdicción voluntaria²³. Esta postura es compartida por ROCA SASTRE, que añade que si lo que exige –en la oposición– es la declaración de la propia existencia del derecho, procede el sobreseimiento²⁴. Asimismo, hay autores que afirman que estamos ante un acto de jurisdicción contenciosa, con o sin oposición (posición minoritaria), así como algunos que defienden que, aun siendo un acto de jurisdicción voluntaria, es un procedimiento de tipo especial, amparándose en el art. 2010 de la LEC de 1881²⁵.

Como se ve, el carácter voluntario del expediente ya estaba presente para la doctrina mayoritaria, en mayor o menor medida, antes de la reforma de 2015, a partir de la cual, como luego se verá, fue ratificada dicha característica.

²⁰ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 4. Op. cit.* p. 209.

²¹ Si bien esta ley fue sustituida por la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, la parte relativa a la jurisdicción voluntaria (Libro III: arts 1811 a 2181) se mantuvo vigente hasta la aprobación de la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2 de julio de 2015, según dispuso la Disposición Derogatoria de la primera de ellas.

²² LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Op. cit.* p. 339.

²³ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Op. cit.* p. 408.

²⁴ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 4. Op. cit.* p. 213.

²⁵ RODRÍGUEZ LÓPEZ, Félix. *Expediente de dominio : legislación, estudio, jurisprudencia y formularios*. 6ª ed. Granada: Comares, 1999, pp. 43-44.

3.2. Tramitación

La tramitación del expediente de dominio se regula en el artículo 201 de la LH, con su redacción previa a la reforma, y en los artículos 273 a 287 del RH. Ambos textos articulan la tramitación conforme a la función de inmatriculación, la cual será la misma con ciertas particularidades para las funciones de reanudación del tracto y la rectificación o registro de excesos de cabida.

Este expediente de dominio se tramita ante el Juez competente de Primera Instancia, con independencia del valor de las fincas que constituyan su objeto, y atendiendo exclusivamente a la situación de los bienes, es decir, en función del lugar – partido judicial– en el que radiquen las fincas (art. 201.1ª LH y art. 273 RH). En el caso de que la finca se encuentre en más de un partido judicial, la competencia la tendrá el Juzgado en cuyo partido se encuentre la parte principal.

La iniciación del expediente se lleva a cabo a través de un escrito presentado por los interesados en el cual deberá constar todo lo dispuesto por el art. 274 RH²⁶. Además, el escrito debe ir acompañado de certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro, o en su defecto, en el avance catastral, Registro fiscal o Amillaramiento, de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la falta de inscripción de la finca que se quiere inmatricular²⁷, y otros documentos acreditativos del derecho del solicitante –si los tiene– y aquellos necesarios para justificar su petición (art. 201.2ª LH y art. 275 RH). En el caso de los excesos de cabida, se exige esta misma documentación a excepción de la certificación acreditativa de la falta de inscripción, ya que en este caso dicha certificación contendrá la descripción de la finca según el Registro y la última inscripción del dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar (art. 201.2ª b) LH), y de los documentos acreditativos del derecho, que no son necesarios. Además, se requiere una

²⁶ «La descripción del inmueble o inmuebles de que se trate, con expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos; reseña del título o manifestación de carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de la adquisición de los bienes; determinación de la persona de quien procedan éstos y su domicilio, si fuere conocido; relación de las pruebas con que pueda acreditarse la referida adquisición y expresión de los nombres, apellidos y domicilio de los testigos, si se ofreciere la testifical; nombre, apellidos y domicilio de las personas a cuyo favor estén catastrados o amillarados los bienes; y nombre, apellidos y domicilio de los dueños de las fincas colindantes de los titulares de cualquier derecho real constituido sobre las que se pretenda inscribir, del poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, y del portero o, en su defecto, de los inquilinos, si fuere urbana.»

²⁷ En el caso en que el Registrador tenga dudas sobre si la finca objeto del expediente coincide con otra ya inmatriculada, la LH nada dice al respecto. ROCA SASTRE sostiene que será el Registrador el que tenga que decidir sobre la cuestión –denegando o no la inmatriculación–, sin poder remitirlo al Juez (ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 4. Op. cit.* p. 220).

certificación literal en la que conste que la finca cuya cabida se pretende rectificar está inscrita a favor del solicitante (art. 287 RH).

Por su parte, para la reanudación del tracto, la certificación del Registro de la Propiedad debe acreditar la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, independientemente de su clase (art. 201.2ª c) LH), y si en esta hubiese alguna divergencia entre lo expresado en la instancia y el contenido de aquella certificación, se suspenderá el expediente hasta la resolución de la cuestión (art. 285.1º RH). Tanto la certificación catastral del estado actual de la finca como los documentos acreditativos del derecho del solicitante deben presentarse. El contenido del escrito sigue siendo el expresado por el art. 274 RH, a lo que hay que añadir la identificación de titulares de algún derecho real de la finca cuyo tracto se pretende reanudar y del titular registral inscrito (art. 285.2º RH).

En principio, no es preceptiva la postulación para incoar el expediente, pero si la cuantía excede de 400.000 pesetas (unos 2.400 euros) sí que se exige conforme al artículo 10.3º de la LEC de 1881²⁸. Si el escrito ha sido presentado cumpliendo todos estos requisitos y acompañados de los citados documentos, el Juez admitirá a trámite el expediente, pudiendo el solicitante pedir anotación preventiva²⁹, tal y como permite el art. 274 RH *in fine*. La práctica de anotación preventiva, sin embargo, no tiene lugar cuando lo que se pretende es la reanudación del tracto, tal y como estableció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) de 24 de diciembre de 1917 (si bien referida a la regulación de la LH de 1909), al estar la finca inscrita en favor de otra persona distinta del solicitante. Gracias a esta anotación, se garantiza el resultado final del expediente de dominio iniciado³⁰, además de beneficiarse, en su caso, del cierre registral del art. 17 LH.

²⁸ Respecto de este artículo ocurre lo mismo que lo ya expuesto respecto al libro III de la LEC de 1881. Cabe decir que este artículo fue objeto de modificación por la Ley de Medidas Urgentes de Reforma Procesal de 30 de abril de 1992 (art. 1.3).

²⁹ Entiéndase por anotación preventiva a aquel asiento principal, provisional, y generalmente positivo, que se practica en los Libros de Inscripciones, y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado o preparar un asiento definitivo (definición de ROCA SASTRE en *Derecho...* 3. *Op. cit.* p. 385). Es reseñable la opinión de DÍEZ-PICAZO, ya que para este autor el efecto esencial de la anotación preventiva es el de enervar la protección de la buena fe pública que normalmente favorecer al tercer adquirente de buena fe (DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Op. cit.* p. 571).

³⁰ RODRÍGUEZ LÓPEZ, Félix. *Op. cit.* p. 168.

Una vez se ha producido la admisión (si hay inadmisión, cabe recurso a ambos efectos), comenzaría una segunda fase, consistente en el traslado del escrito al Ministerio Fiscal, y en las citaciones a terceros interesados que consten en la documentación presentada (art. 201.3ª LH³¹), las cuales podrán ser solicitadas a instancia de parte, por el Ministerio Fiscal o por de oficio (cfr. art. 281 RH). Entre los terceros que tienen que ser citados están los titulares de derechos reales sobre la finca, personas de quienes procedan los bienes o sus causahabientes (definidos por el art. 279 RH)³², y el titular catastral o amillarado de la finca³³. Si se pretende inscribir participaciones o cuotas indivisas de fincas, habrá que citar a los demás cotitulares de la finca (art. 278 RH), y si la finca se va a destinar a monte, habrá de citarse a la Jefatura del distrito forestal que corresponda (art. 280 párr. 2º RH).

En cuanto a los titulares de los predios colindantes³⁴, se les citará tanto en el caso de la inmatriculación como de la rectificación de los excesos de cabida. Asimismo, para la inmatriculación y la reanudación del tracto habrá que citar al poseedor de hecho de la finca, si esta es rústica, y al portero (o inquilinos) si es urbana (art. 201.3ª LH *in fine*), y en el caso de la reanudación también debe citarse al titular registral al momento de incoar el expediente, puesto que, como luego se verá, ello influirá en una posible inscripción aun existiendo asientos contradictorios (art. 202 LH). Todas estas citaciones se realizarán conforme a la LEC (art. 277 RH³⁵), siendo el plazo para comparecer de diez días³⁶. Además, se convocará mediante edictos a posibles perjudicados por la inscripción solicitada, que tendrán el mismo plazo para comparecer.

³¹ Este parte del precepto fue de modificación por Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, con el fin de actualizar ciertos conceptos empleados.

³² El promotor (o promotores) del expediente tendrán que acreditar el fallecimiento del titular registral, exigencia también necesaria en el caso de acudir a un juicio declarativo (SAP de Burgos de 28 de junio de 2016 (FJº 4º)).

³³ La redacción del art. 276 RH parece entrar en contradicción con esta parte del precepto, pues indica que si la finca se encuentra catastrada o amillarada en nombre de otro, el expediente debe de suspenderse.

³⁴ Si el titular del predio colindante es el Estado, conforme al art. 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP), el Registrador deberá comunicárselo al órgano administrativo competente, que en el caso de la Administración General del Estado es el Delegado de Economía y Hacienda. Además, si el bien objeto del expediente procede del Estado, deberá darse conocimiento a dicho Delegado (art. 280 RH).

³⁵ El RH remite a los arts 262 y ss de la LEC de 1881, los cuales fueron derogados por la LEC del 2000, por lo que hay que entender que la remisión es dada a los arts 149 y ss de esta última.

³⁶ Es de destacar la brevedad del plazo, puesto que en su origen, una de las cuestiones por las que se criticó y no se utilizó el expediente de dominio era justamente por sus excesivos plazos (vid. art. 400 LH de 1909).

La tercera fase es la probatoria³⁷, que comienza una vez ha concluido el plazo para comparecer antes dicho. Se proponen las pruebas en un plazo de seis días, practicando las que se estimen pertinentes en un plazo de diez (art. 201.4ª LH y art. 281 RH). Tras la práctica de la prueba, se abre la fase de alegaciones, tanto del Ministerio Fiscal como de aquellos que hubieran concurrido en el expediente (art. 201.5ª LH). Además, la audiencia podrá ser verbal cuando el valor de la finca sea inferior a 30€ (art. 201.7ª LH). Un aspecto a destacar es que el art. 282 RH limita las alegaciones a realizar, ya que no se puede exigir al promotor del expediente la presentación de un título de adquisición de la finca (si ha alegado que carece de él), ni tampoco se admitirá otra oposición de algún interesado «*que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trate de obtener*».

Finalmente, a la vista de las pruebas practicadas, el juez decidirá a través de auto en el plazo de cinco días, el cual podrá ser recurrido en apelación (art. 201.5ª LH *in fine*)³⁸.

3.3. Efectos

En lo que respecta a los efectos del expediente del dominio, estos varían en función de la finalidad del mismo.

En el caso de la función inmatriculadora de fincas no inscritas, una vez se ha consentido o confirmado el auto –no se recurrió o no se estimaron los recursos–, este se convierte en título bastante para la inscripción registral (art. 201.6ª LH). Ahora bien, para poder llevar a cabo esta inscripción, el auto deberá ir acompañado de un testimonio judicial donde conste la firmeza del auto³⁹ (art. 283 RH). Es decir, la resolución judicial es título suficiente para acudir al Registro y poder inmatricular la finca de que se trate, y por tanto su efecto es el proporcionar un medio de inmatriculación de fincas para aquellas que aún no habían accedido al Registro de la Propiedad⁴⁰. Sin embargo, es reseñable el hecho de que este auto, declare justificado o no el dominio, no impide que se incoe un

³⁷ En relación con la prueba, el expediente de dominio ha llegado a tener alguna relevancia penal, concretamente en el marco de un delito de estafa (vid. STS 1278/2005, de 5 de abril).

³⁸ Desde la Sentencia del Tribunal Supremo 156/1910, de 21 de marzo, no es posible la casación.

³⁹ Si se practicó anotación preventiva, esta se convierte en inscripción definitiva.

⁴⁰ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 4. Op. cit.* p. 231.

posterior juicio declarativo contradictorio por parte de quien se considere perjudicado (art. 284 RH), es decir, no produce el efecto de cosa juzgada material⁴¹.

Por su parte, en la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, como dice CHICO, el efecto fundamental es el de proporcionar un título para facilitar la solución del tracto sucesivo interrumpido⁴². Una vez se procede a inscribir el auto, la titularidad del dominio de la finca, hasta entonces de persona distinta del promotor del expediente, se actualiza, constanding ya el actual titular conforme al auto que puso fin al procedimiento.

Con todo, la inscripción del citado auto necesita un paso previo, la cancelación de inscripciones contradictorias, ya que la existencia de las mismas indica que hay un derecho a favor de una persona distinta del titular inscrito, motivo por el cual deben ser canceladas⁴³ (cfr. art. 286 RH y Modelo XIV de dicha norma). A pesar de este requisito, es posible proceder a la inscripción aun existiendo asientos contradictorios siempre y cuando se haya citado al titular que en ese momento esté inscrito, tal y como establece el art. 202 LH⁴⁴. ROCA SASTRE critica la utilización del término “cancelación de inscripciones” sobre este extremo, porque considera que el fin del expediente de dominio (en su función reanudadora del tracto) no es en ningún caso cancelar inscripciones preexistentes, sino únicamente el poner la titularidad del dominio a nombre del nuevo titular de acuerdo con el expediente. En su opinión, solo puede hablarse en este ámbito de cancelación respecto de asientos contradictorios cuando el promotor del expediente pretenda que la finca quede libre de una carga o gravamen inscrito⁴⁵. En este mismo sentido parecer ir RODRÍGUEZ LÓPEZ, que considera que en el expediente de dominio no se discute el derecho de dominio en sí, sino solo la existencia de un hecho con virtualidad para adquirirlo, y por tanto, no se concibe que se estime que el resultado de

⁴¹ OCAÑA RODRÍGUEZ, Antonio. *Expediente de Dominio*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios, 2008, p. 222.

⁴² CHICO Y ORTIZ, José María. *Op. cit.* p. 727.

⁴³ CHICO Y ORTIZ, José María. *Op. cit.* p. 727.

⁴⁴ Las condiciones que deben darse son las siguientes en función de la antigüedad del asiento:

- Inscripción contradictoria de más de treinta años: citación correcta del titular de las mismas (o de sus causahabientes) y no oposición de este.
- Inscripción contradictoria de menos de treinta años:
 - Titular (o causahabientes) oído en el expediente.
 - Tres citaciones correctas (una personal) del titular (o causahabientes) y no comparecencia en el expediente.

⁴⁵ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 4. Op. cit.* pp. 234-235.

tal expediente sea el de cancelar un asiento que consagra un derecho dominical⁴⁶ –el del titular registral en ese momento–.

Por último, es importante señalar que el nuevo titular inscrito, tras la reanudación del tracto, no puede alegar la protección del principio de fe pública registral (art. 34 LH), en tanto en cuanto no adquirió del anterior registral⁴⁷ (porque si lo hubiera hecho no se hubiese producido la interrupción del tracto).

Finalmente, para el caso de la función rectificadora de excesos de cabida, el efecto es el mismo que en el caso de la inmatriculación, es decir, dotar de un título –el auto judicial– que permita hacer constar en el Registro el exceso de cabida en cuestión⁴⁸.

⁴⁶ RODRÍGUEZ LÓPEZ, Félix. *Op. cit.* p. 156.

⁴⁷ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 4. Op. cit.* p. 246.

⁴⁸ CHICO Y ORTIZ, José María. *Op. cit.* p. 728.

4. LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA POR LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO

Tras finalizar el análisis del expediente de dominio anterior y antes de proceder al estudio del expediente de dominio actual, conviene hacer una parada previa en la reforma que produjo el cambio. Esta tuvo lugar en el año 2015 por medio de la Ley 13/2015, de 24 Junio, que no solo reforma la Ley Hipotecaria sino también el Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, TRLCI). En primer lugar, se hará referencia a cuáles fueron los motivos que ocasionar dicha reforma, o, en otras palabras, cuáles son los objetivos que la misma perseguía, y en segundo lugar, se harán unas menciones a la institución del Catastro Inmobiliario.

4.1. Objetivos de la reforma: la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2 de julio de 2015

La necesidad de actualizar el ordenamiento jurídico hipotecario era cada vez más precisa, principalmente en lo que respectaba a la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. Tanto la LH como el TRLCI ya contenían procedimientos de colaboración, pero estos se caracterizaban por ser poco ágiles y en su mayoría estaban atribuidos a los jueces, quienes no gozaban precisamente de poca carga de trabajo. En consecuencia, la promulgación de la Ley 13/2015 buscó mejorar ese sistema de coordinación Registro-Catastro, siendo este su principal objetivo pero no el único.

Siguiendo a DELGADO RAMOS⁴⁹, la Ley 13/2015 proclama cuatro objetivos: la delimitación de la finca registral, la desjudicialización de diversos procedimientos de la LH, el incremento de la publicidad y protección para los afectados con la reforma, y la

⁴⁹ DELGADO RAMOS, Joaquín. «La Ley 13/2015: objetivos que proclama y reformas que introduce. Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad» REGIS PRO Estudios prácticos [en línea]: Madrid: REGIS PRO Estudios prácticos, 2015. <<https://regispro.es/joaquin-delgado-la-ley-132015-objetivos-que-proclama-y-reformas-que-introduce-estudio-especial-de-la-coordinacion-y-descoordinacion-entre-el-catastro-y-el-registro-de-la-propiedad/>> [Consulta: 16 de marzo de 2021].

nueva coordinación Registro-Catastro. Este último se explicará en el apartado previsto para el Catastro para una mejor sistemática.

En primer lugar, la delimitación de la finca registral tiene como fin el articularse como un medio para mejorar la seguridad jurídica en las transmisiones que se lleven a cabo. Así se desprende del punto III de la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015⁵⁰. La finca registral no tiene una definición ni en la legislación hipotecaria ni en la catastral, teniendo que acudir a la Ley del Suelo⁵¹ para encontrarla: finca es *«la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral»*. Con este objetivo se pretende dar una mayor claridad a cómo se debe delimitar una finca registral para que dicha delimitación sea pertinente, dotando al sistema inmobiliario de una seguridad jurídica muy importante, lo que no va a producir otra cosa que aportar al mercado inmobiliario una mayor transparencia.

En segundo lugar, la Ley 13/2015 se marca como objetivo la desjudicialización de un variado número de procedimientos del Título VI de la LH (arts 198 a 210), entre ellos, el expediente de dominio.

El motivo de esta reforma o desjudicialización, no está únicamente relacionado con mejorar la coordinación Registro-Catastro, sino también en una Ley que prácticamente fue coetánea a la Ley 13/2015; la Ley 15/2015, de 2 julio, de Jurisdicción Voluntaria (en adelante, LJV).

Ya se ha mencionado previamente que se seguían aplicando preceptos de la LEC de 1881 aun estando ya en vigor la LEC del 2000, porque lo que tales preceptos principalmente regulaban eran procedimientos de jurisdicción voluntaria. La propia LEC del 2000, encomendó, en su Disposición Final decimoctava la elaboración de un Proyecto

⁵⁰«Desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos. Para el Catastro es esencial conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico. Esta coordinación debe realizarse mediante procedimientos ágiles pero, al mismo tiempo, dotados de las suficientes garantías jurídicas para los posibles afectados, a través de procedimientos que eviten cualquier situación de indefensión».

⁵¹ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

de Ley de Jurisdicción Voluntaria, con el fin de reformar esos procedimientos y actualizarlos. Los 15 años que hubo desde esa encomienda hasta la publicación de la ley, muestran la complejidad de una materia que no solo influiría en lo que buscaba regular, sino que abarcaba más allá de su propio articulado; hablamos de materias que se iban a regular en otros textos legales, como es el caso de la Ley 13/2015. Según señala el punto II de la exposición de motivos de la LJV, esta «[...] *aprovecha la experiencia de los operadores jurídicos y la doctrina emanada de los tribunales y de los autores para ofrecer al ciudadano medios efectivos y sencillos, que faciliten la obtención de determinados efectos jurídicos de una forma pronta y con respeto de todos los derechos e intereses implicados*». La LJV tenía entre sus fines el descargar las tareas de los jueces, siendo ahora muchas de estas realizadas por otros operadores jurídicos, como los Registradores Mercantiles y de la Propiedad o los Notarios. En el expediente de dominio esto es lo que ocurre, pues pasa de ser un procedimiento judicial a un procedimiento notarial.

La pregunta que cabría a hacerse es ¿van a tener los ciudadanos, al acudir a estos procedimientos no judiciales, las mismas garantías que les aseguraba el acudir a los tribunales? La LJV se plantea la misma cuestión, y entiende que en absoluto van a perder dichas garantías, puesto que «[...] *el prestigio adquirido a lo largo de los años por estos Cuerpos de funcionarios (Registradores Mercantiles y de la Propiedad, Notarios y Letrados de la Administración de Justicia) entre los ciudadanos es un elemento que ayuda a despejar cualquier incógnita sobre su aptitud para intervenir en la tutela administrativa de determinados derechos privados, como protagonistas principales que son de nuestro sistema de fe pública y garantes de la seguridad jurídica, sin olvidar el hecho de que muchos de los actos de jurisdicción voluntaria tienen por objeto obtener la certeza sobre el estado o modo de ser de determinados negocios, situaciones o relaciones jurídicas que dichos profesionales están en inmejorable condición para apreciarlos adecuadamente*»⁵². En otras palabras, la formación jurídica de los operadores que reemplazan a los jueces en el conocimiento de tales procedimientos garantiza la tutela de los derechos de los ciudadanos, además del hecho de que puedan llegar a ser, en muchos casos, mejores conocedores de la materia que los propios jueces.

⁵² Exposición de Motivos de la LJV, punto V.

Finalmente, para concluir con este apartado, el tercer objetivo de la Ley 13/2015 es el de incrementar la publicidad y la protección y defensa de todos los posibles afectados por los procedimientos que son objeto de la desjudicialización. La Exposición de motivos (punto IV) pone curiosamente al expediente de dominio como ejemplo, al decir que «[...] *la inmatriculación de las fincas se llevará a cabo mediante el expediente de dominio que se regula de forma minuciosa sin intervención judicial. Este expediente sustituye al judicial regulado por el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y se caracteriza por su especial preocupación por la defensa de los derechos de todos los posibles afectados*». Básicamente lo que quiere decir la Ley con este objetivo, es que la nueva regulación de estos procedimientos pretende proporcionar una mejor protección no ya a los promotores e interesados en los mismos, sino a aquellos terceros que puedan verse perjudicados, debiéndoles notificar e informar sobre los pasos seguidos así como el permitir oír sus alegaciones. Es más, esta defensa no solo se centra en aquellos que, por su situación jurídica, es claro que vayan a estar afectados, sino también en la de la legalidad urbanística y medioambiental.

4.2. Referencia al Catastro Inmobiliario

La doctrina ha definido la institución del Catastro como un archivo, un inventario, una base de datos en la que se recoge la descripción del suelo de un país, su división y su naturaleza u destino⁵³. Aunque la definición legal puede resultar distinta, en esencia viene a decir lo mismos, ya que, conforme al art. 1 de la Ley del Catastro Inmobiliario, este es «*un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales [...]*». Qué es un registro sino un inventario o archivo.

El Catastro Inmobiliario tuvo su primera regulación legal a principios del siglo XX, concretamente mediante la Ley de 23 de marzo de 1906, que establece el Catastro Topográfico Parcelario, en la cual se remarcaba la finalidad tributaria de la institución. Posteriormente, fueron promulgadas nuevas leyes, entre las cuales destacan la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, donde la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad comienza a acrecentarse, y la Ley 48/2002, de 28 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, que fue la

⁵³ CHICO Y ORTIZ, José María. *Op. cit.* p. 473.

última ley promulgada antes de la refundición de todas ellas en el Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, actualmente en vigor. Entre las reformas más importantes que ha sufrido este texto refundido destacan la producida por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y por la ya citada Ley 13/2015.

En lo que respecta a los fines del Catastro Inmobiliario, la doctrina ha establecido un total de cinco⁵⁴. La primera finalidad es la fiscal, única prevista en la Ley de 1906, y así se constata en el art. 2.1 del texto refundido, según el cual «*la información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos [...]*». En segundo término, desde el Real Decreto 2949/1979, de 29 de diciembre, el Catastro adquirió una función administrativa, al establecerse el mapa nacional topográfico, único mapa válido desde ese momento como base geométrica del Catastro. Un tercer fin es el económico, ya que en la institución catastral van a recogerse datos sobre cultivos y producciones pueden suministrarse, siendo estos ejes en los que debe apoyarse la política económica del Estado en diferentes sectores⁵⁵. En cuarto lugar, también a raíz del Real Decreto de 29 de diciembre de 1979, el Catastro adquirió una función social, ya que se articuló como un instrumento para el auxilio en orden a la política inmobiliaria-social⁵⁶. La última de las finalidades que cumple el Catastro es la jurídico-civil, que no es otra cosa que la ya varias veces citada coordinación Registro-Catastro y que ha sido considerablemente modificada por la Ley 13/2015.

En la originaria Ley de 1906, no existían mecanismos de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, y con el aumento de fincas que accedían al Registro sin tener en cuenta al Catastro implicaba ello una dificultad enorme a la hora de establecer una posible colaboración. No fue, como ya se ha mencionado, hasta la Ley 13/1996 cuando se comenzó a dar relevancia a esta función coordinadora, que, junto a la Ley de Economía Sostenible y la Ley 13/2015, han articulado las bases del sistema de colaboración y coordinación Registro-Catastro que actualmente tenemos.

⁵⁴ Siguiendo a ROCA-SASTRE (ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 3. Op. cit.* pp. 250-252).

⁵⁵ CHICO Y ORTIZ, José María. *Op. cit.* p. 475.

⁵⁶ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 3. Op. cit.* p. 252.

No es objeto de este trabajo realizar un estudio de la coordinación registral y catastral, por lo que me centraré exclusivamente en las novedades impuestas por la Ley 13/2015. La exposición de motivos de esta ley señala que «[...] *el Registro remite datos de relevancia al Catastro, pero hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite un intercambio bidireccional de información que permita la necesaria coordinación entre ambos* ». Asimismo, « [...] *tampoco existe un procedimiento de coordinación que permita la resolución de discrepancias entre el Registro y el Catastro en la descripción de los bienes inmuebles*»⁵⁷.

Por estas razones, entiende que es necesario el establecimiento de «[...] *un fluido intercambio seguro de datos entre ambas instituciones, potenciando la interoperabilidad entre ellas y dotando al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa*»⁵⁸. Esto es lo que se ha venido a llamar “la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral”⁵⁹, y así se ha apreciado en las nuevas redacciones, entre otros, de los artículos 9 y 10 de la LH.

Otra novedad a destacar es la profunda modificación que han sufrido procedimientos de subsanación de discrepancias del art. 18.2 del TRLCI, los cuales pueden resultar de interés para el expediente de rectificación de la descripción de la superficie de una finca inscrita (v. gr. excesos de cabida). Ahora son los notarios quienes tienen que realizar las actuaciones de rectificación catastral, teniendo que dar cuenta al Catastro para que se incoe el procedimiento oportuno en los casos pertinentes. Además, con la reforma la normativa catastral no afecta a la del Registro de la Propiedad, yendo este por los cauces normativos hipotecarios⁶⁰, con el fin de agilizar los trámites y evitar continuos procedimientos de modificación registral y catastral de manera conjunta.

⁵⁷ Exposición de motivos de la Ley 13/2015, punto I.

⁵⁸ Exposición de motivos de la Ley 13/2015, punto II.

⁵⁹ Ministerio de Hacienda. «Coordinación Catastro Registro», en el *Portal de la Dirección General del Catastro*. [en línea]: <<http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/CoordinacionCatastroRegistro.asp>> [Consulta: 17 de marzo de 2021].

⁶⁰ JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *La nueva Coordinación realidad-catastro-registro: Comentario Jurídico a la Ley 13/2015, de 24 de junio*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2016, p. 434.

En este mismo sentido, la Resolución conjunta de la DGRN⁶¹ con la Dirección General del Catastro, de 7 de octubre de 2020, desarrolla la posibilidad de rectificar el Registro inscribiendo una base gráfica alternativa (art. 9 LH) y que a continuación se procediese a la modificación del Catastro (punto sexto).

Como conclusión a este apartado, hay que resaltar la relevancia que va a tener la institución del Catastro en el nuevo expediente de dominio, pues en este, como a continuación se verá, la certificación catastral en la que se acredite el dominio que se busca inmatricular (o reanudar el tracto) es un documento clave a presentar, así como aquellas cuyos titulares sean los de los predios colindantes. De tal modo, la coordinación Registro-Catastro debe ser una función prioritaria, en el sentido de que la realidad jurídica que conste en las certificaciones catastrales en cuestión no difiera de la realidad registral.

⁶¹ Desde el 28 de febrero de 2020 (Real Decreto 139/2020, de 28 de enero) la DGRN ha pasado a denominarse “Dirección General de Seguridad Jurídica Y Fe Pública”. Como la práctica totalidad de las Resoluciones que se van a citar son anteriores a este cambio nominal, se seguirá utilizando la denominación DGRN y RDGRN.

5. EL NUEVO EXPEDIENTE DE DOMINIO NOTARIAL

Ya hemos venido manifestando en varias ocasiones que la reforma de LH por la Ley 13/2015 tuvo un enorme impacto en el expediente de dominio, cambiando enormemente su regulación. La siguiente parte del trabajo está dedicada a analizar cómo ha quedado establecido el nuevo expediente de dominio.

5.1. Concepto y Naturaleza Jurídica

El concepto de expediente de dominio actualmente no dista mucho del que dio la doctrina clásica bajo la regulación anterior (vid. apartado 3.1 de este trabajo), pudiendo ser definido como un procedimiento cuyo objeto es proveer al propietario de una finca de una titulación adecuada a los efectos de su inmatriculación en el Registro, reanudar el tracto sucesivo interrumpido o rectificar la descripción, superficie o linderos de una finca ya inscrita⁶². Ahora bien, a diferencia del expediente de dominio previo a la reforma, ya no se trata de un procedimiento judicial, sino que nos encontramos ante un procedimiento de naturaleza exclusivamente notarial.

El Título VI de la LH (“De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”) comienza con el artículo 198 concretando los procedimientos por los que la concordancia de la realidad registral con la extrarregistral puede llevarse a efecto. Se incluyen un total de hasta 9 procedimientos entre los que cabe señalar el expediente para la inmatriculación de fincas no inscritas en favor de persona alguna (art. 203 LH), el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido (art. 208 LH) y el expediente para la rectificación de la descripción (art. 201.1 LH). A la vista, podría parecer que son procedimientos distintos, y en cierta medida lo son pues cada uno tiene un objeto distinto (inmatricular fincas no inscritas, reanudar el tracto interrumpido y rectificar la descripción de una finca inscrita), pero todos ellos comparten el medio para conseguir el fin: el

⁶² SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. 6ª ed. Valencia: Tirant lo Blanch, 2019, p. 98.

expediente de dominio⁶³. Por tanto, las funciones que el expediente de dominio ha venido desempeñando en la LH no se han visto afectadas por la reforma⁶⁴.

En lo que atañe a su naturaleza jurídica, prácticamente mantiene las características que hemos explicado al hablar del expediente de dominio judicial. Se trata de un procedimiento que persigue proporcionar un tipo de titulación supletoria al propietario de la finca que carece de la titulación adecuada para inmatricular dicha finca y cuyo objeto es el de acreditar que el promotor del expediente adquirió la propiedad que pretende inmatricular o reanudar el tracto, no si es propietario de la finca. Es decir, el fin del expediente es justificar si existió el acto o causa idónea por el que se adquirió el derecho dominical⁶⁵. La característica del expediente de dominio que más debate suscitó en la doctrina clásica era, como ya se ha explicado, si se trataba de un acto de jurisdicción voluntaria, contencioso o simplemente un proceso especial. Con el nuevo expediente de dominio la discusión queda zanjada, pues no hay duda de que nos encontramos ante un acto de jurisdicción voluntaria, como consecuencia de la desjudicialización que ha recaído sobre el mismo (tal y como hemos indicado anteriormente (vid. apartado 4.1)) y su atribución a los notarios. En ningún caso hay un debate entre partes contrapuestas en este expediente, por lo que no es posible derivar una naturaleza contenciosa.

Dicho esto, BAREA MARTÍNEZ señala un interesante debate doctrinal acerca de la naturaleza jurídica del expediente de dominio notarial. Un parte de la doctrina sostiene que el nuevo expediente de dominio tiene una naturaleza puramente formal, tratándose de una competencia notarial de mera tramitación y recopilación documental, la cual se materializará en la autorización de un acta de manifestaciones y protocolización de documentos. Para otro sector, el instrumento público notarial del expediente de dominio produce por sí mismo un efecto declarativo de derechos y por ello tendría que revestir la forma de un acta de notoriedad. La posición de la autora, aunque parte de un punto intermedio, es tendente al segundo planteamiento doctrinal, en el sentido de que la labor

⁶³ No obstante, opina ORDÁS ALONSO que tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, el único objeto del expediente de dominio es la inmatriculación de fincas no inscritas, pues considera que no hay un expediente de dominio con la finalidad reanudadora del tracto interrumpido ni de inmatriculación de excesos de cabida, al tener estos una legislación específica en los artículos 208 y 201 LH respectivamente (ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019, p. 1811).

⁶⁴ Como indica JIMÉNEZ GALLEGU en la nueva regulación no hay un artículo introductorio que determine las finalidades del expediente de dominio, algo que, en el derecho derogado (art. 199 LH) sí que había. Ahora es como si la nueva regulación partiera de que el intérprete ya conoce qué es un expediente de dominio y para qué sirve (JIMÉNEZ GALLEGU, Carlos *op. cit.* p. 44).

⁶⁵ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *Op. cit.* p. 98.

del notario va mucho más allá de una función recopilatoria de documentos, pues debe también, por ejemplo, verificar el cumplimiento de los requisitos legales o constatar todos los efectos legales, con plenas garantías para terceros, que se produjo un acto idóneo de adquisición del derecho dominical que se pretende inscribir⁶⁶.

Finalmente, cabe hacer una mención a la relación del este nuevo expediente de dominio con las actas de notoriedad. Antes de la reforma por la Ley 13/2015, las actas de notoriedad eran un mecanismo que servía tanto para inmatricular fincas no inscritas, teniendo un carácter complementario al título público de adquisición (antiguo art. 199 de la LH), como para reanudar el tracto sucesivo interrumpido y registrar excesos de cabida (antiguo art. 200 de la LH); en definitiva, tenía las mismas funciones que el expediente de dominio. Tras la reforma, las actas de notoriedad han desaparecido completamente de la LH y, aunque el RH no ha sido formalmente modificado por la reforma, la regulación del acta de notoriedad en el artículo 298 debe considerarse derogada, al no hacer ya la LH referencia a la misma (sobre esta derogación “tácita” hablaré en el siguiente apartado).

La DGRN ha sido clara en el sentido de que ni existe ni se prevé la figura del acta de notoriedad como medio para inmatricular fincas, reanudar el tracto interrumpido o rectificar excesos de cabida. Ahora, el mecanismo para cumplir esas tres funciones es el nuevo expediente de dominio notarial. Con todo, no quiere decir ello que las actas de notoriedad hayan dejado de existir en nuestro ordenamiento jurídico (su regulación sustantiva sigue estando en el artículo 209 del Reglamento Notarial (en adelante, RN)), sino que ya no sirven para las funciones mencionadas⁶⁷. Ahora bien, esta interpretación de la DGRN debe ser matizada, pues, en el caso de la inmatriculación, sí que se sigue permitiendo tramitar el acta de notoriedad como acta previa complementaria del título adquisitivo del art. 205 de la LH, con el fin de evitar acudir al expediente de dominio. Eso sí, esta posibilidad se permite “[...] *con unas exigencias superiores a la anterior regulación, pues ya no basta que con la misma quede acreditado que el transmitente “es tenido por dueño”, como venía admitiendo el artículo 298 RH., si no que conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 LH, y a la regulación del artículo 209 RN., será necesario que tras la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el*

⁶⁶ BAREA MARTÍNEZ, M^a Teresa. «El nuevo expediente de dominio notarial», *El Notario del s. XXI* núm. 68. Madrid: Colegio Notarial de Madrid, 2016 [en línea]. Disponible en: <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-68/academia-matritense-del-notariado/6786-el-nuevo-expediente-de-dominio-notarial>

⁶⁷ Cfr. Resolución de 7 de noviembre de 2019, FJ^o 2^o.

notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”⁶⁸

5.2. Régimen jurídico

El régimen jurídico del expediente de dominio notarial se regula de forma muy minuciosa en el artículo 203 de la LH, si bien es cierto que el mismo solo se refiere a la función inmatriculadora, teniendo que acudir al artículo 208 para la reanudación del tracto y al apartado primero del 201 para la rectificación de excesos de cabida. Estos dos artículos toman como base el 203, introduciendo sus particularidades específicas respectivamente.

Un punto importante es que la reforma del expediente de dominio solo se materializó en su regulación en la LH, pero, como hemos visto, el RH contiene numerosas disposiciones que se refiere a dicho procedimiento. El problema que surge es que los artículos del RH destinados al expediente de dominio conciben a este como un procedimiento de carácter eminentemente judicial. Cabría entender que los artículos referidos al juez o a la actividad judicial quedan derogados al ser incompatibles con la nueva regulación (v. gr. arts. 273 o 280), pero surge la duda con aquellos que no son contrarios a la nueva regulación⁶⁹. La DGRN, en sus Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y de 5 de mayo de 2016, ha interpretado que deben de entenderse tácitamente derogados, desde el 1 de noviembre de 2015, todos los artículos del Título VI del RH (arts 272 a 313) en base a la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015⁷⁰, ya que la nueva redacción de la LH en esta materia es suficientemente detallada y se basa en unos principios inspiradores totalmente diferentes a los que dieron cobertura los artículos del RH⁷¹.

En consecuencia, el expediente de dominio notarial es regulado exclusivamente en la LH, por lo que el análisis de su régimen jurídico en ella se centrará.

⁶⁸ Resoluciones de 11 de octubre y 14 de noviembre de 2016.

⁶⁹ JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *Op. cit.* p. 43.

⁷⁰ « *Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley [...]* ».

⁷¹ Resolución de la DGRN de 5 de noviembre de 2015, FJº 6º.

Por otra parte, conviene precisar que, conforme a la disposición transitoria de la Ley 13/2015, todos los procedimientos del Título VI de la LH iniciados antes de la entrada en vigor de la norma se seguirán rigiendo por la normativa anterior. Por tanto, en el caso del expediente de dominio, el artículo a aplicar sería el antiguo 201 en lugar de nuevo 203; en otras palabras, se utiliza el expediente de dominio judicial en lugar del notarial. Así lo ha puesto de manifiesto la DGRN en numerosas resoluciones⁷², que además, entiende aplicable la norma anterior aun cuando los documentos fueron presentados con posterioridad a la mencionada entrada en vigor (vid. RRGDRN de 8 de febrero de 2016 y de 7 de julio de 2016).

5.2.1. La inmatriculación de fincas no inscritas: Artículo 203 LH

Con carácter previo a entrar en el contenido del artículo 203, regulador del expediente de dominio como medio inmatriculador, conviene hacer una referencia a una cuestión.

Continuamente hemos hecho mención a que las fincas que podían ser inmatriculadas mediante el expediente de dominio, tanto el judicial como el notarial actual, eran aquellas que no estaban inscritas. La pregunta que cabe hacerse es ¿cuál es el motivo de la no inscripción? En primer lugar, un inmueble recién construido o edificado es lógico que no se encuentre inscrito hasta que una persona lo adquiera o constituya un derecho real sobre el mismo. En segundo lugar, en el sistema hipotecario español rige la inscripción voluntaria⁷³, es decir, no se exige, como regla general, el inscribir el título de un acto para que este tenga eficacia (como excepción más notoria encontramos la hipoteca). Y en tercer lugar, constituye un mal de nuestra sociedad la vejez de las titularidades sobre los bienes originarios y el desinterés existente por practicar inscripciones como consecuencias por el exceso de difíciles trámites burocráticos⁷⁴. En consecuencia, el legislador hipotecario español articuló numerosos medios con el fin de que ingresaran en el Registro de la Propiedad el mayor número de inmuebles posibles. Entre tales medios está el expediente de dominio.

⁷² RRDGRN de 10 de noviembre de 2016 y de 6 de febrero de 2017.

⁷³ El artículo 6 de la LH dice que «la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse [...]».

⁷⁴ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis; y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio. *Sistema de Derecho Civil. 3, tomo 1, Derecho Reales en general. Posesión. Propiedad. El registro de la propiedad*. 10ª ed. Madrid: Tecnos, 2019, p. 238.

Como ya se ha mencionado, el expediente de dominio como medio inmatriculador tiene su regulación en el artículo 203 de la LH, artículo de una considerable extensión y cuyo contenido va a constituir la base de nuestro estudio. El apartado primero del artículo es el que recoge las reglas que rigen para la inmatriculación de fincas no inscritas conforme al expediente de dominio, mientras que el apartado segundo está destinado a un procedimiento especial cuando el interesado no es el titular del dominio sino el de un derecho real sobre la finca no inscrita.

5.2.1.1. Competencia

La primera regla del artículo 203.1 es la relativa a quién es el competente para tramitar el expediente de dominio. Tal y como se ha ido viendo, hasta la reforma por la Ley 13/2015, se trataba de un procedimiento cuya competencia era exclusivamente judicial. Ahora, son los notarios los competentes para llevar a cabo la tramitación del expediente de dominio.

Comienza la regla diciendo que *«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»*. Rige, por tanto, el principio de libre elección, ya que no se exige que el notario competente sea aquel en cuyo distrito radique la finca o, si se quiere, el notario del municipio de la situación de la finca⁷⁵. El promotor del expediente podrá elegir entre el Notario hábil⁷⁶ del distrito donde se encuentre la finca o los de los colindantes a dicho distrito. Además, indica el precepto, si nos encontramos ante una finca que radica en varios distritos notariales, el promotor tendrá la posibilidad de elección respecto de cualquiera de ellos y de sus respectivos colindantes⁷⁷.

⁷⁵ JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *Op. cit.* p. 45.

⁷⁶ Vid. Artículos 116 y siguientes del RN.

⁷⁷ BAREA MARTÍNEZ entiende que esta regla competencial puede implicar que el Notario ante el que se tramite el expediente no pueda realizar diligencias en el territorio donde se halla ubicada la finca ya que, a su juicio, las normas generales del RN sobre competencia territorial en sede de actas de notificación y requerimiento y, en general, sobre la práctica de actuaciones notariales en municipios de distrito distinto o en municipios del mismo distrito con otro notario demarcado, han quedado modificadas o derogadas (BAREA MARTÍNEZ, M^a Teresa. *Op. cit.* [en línea]).

La regla primera añade que puede instruirse un solo expediente para varias fincas cuando estas estén en un mismo distrito hipotecario, incluso aunque alguna de ellas tenga una parte en un distrito colindante siempre que en el primero tenga la mayor parte de su superficie⁷⁸. La doctrina no considera recomendable esta instrucción de un expediente para varias fincas, debido a las dificultades que ello puede conllevar en la tramitación (distintas notificaciones a colindantes e interesados, lugar de publicación de edictos, etc.) o en la divergente afectación que en cada finca puede derivarse⁷⁹. Nada dice el artículo sobre el supuesto de una finca que radique en varios distritos hipotecarios, por lo que lo lógico será entender que el distrito hipotecario ante el que deba instruirse sea aquel en cuyo territorio haya más superficie de la finca, es decir, habría que aplicar por analogía lo relativo a varias fincas⁸⁰ antes dicho.

Como consideración final sobre la competencia, expone ORDÁS ALONSO que habría que diferenciar entre competencia para la instrucción, tramitación y documentación del expediente, todo ello recae en el Notario, y la competencia para la resolución definitiva del mismo, es decir, la decisión final sobre el objeto del procedimiento y la inscripción en el Registro, que corresponde al Registrador de la Propiedad⁸¹ (quien, como luego veremos, tiene más funciones a lo largo del procedimiento). A diferencia de lo que ocurre con los Notarios, no es posible elegir ante que Registrador se quiere llevar a cabo el procedimiento, pues este será aquel en cuyo distrito hipotecario radique la finca o la mayor parte de esta, a lo que antes nos hemos referido.

⁷⁸ Sobre esta cuestión, el Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, modificó el artículo 2 del RH, diciendo este ahora que « *si alguna finca radica en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquel en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca* ». El concepto de “mayor parte de la finca” ha sido interpretado por la DGRN como la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno (RRDGRN de 7 de julio de 2017 y de 5 de diciembre de 2018).

⁷⁹ JIMENÉZ GALLEGO, Carlos. *Op. cit.* p. 46. En el mismo sentido, ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1812.

⁸⁰ JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *Op. cit.* p. 46.

⁸¹ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1812.

5.2.1.2. Legitimación e inicio del procedimiento: documentación

La segunda regla del artículo 203.1 tiene objeto principal la forma de iniciación del expediente de dominio y quién es el legitimado para ello.

En lo que a la legitimación activa respecta, el expediente de dominio es instado por el titular del dominio, es decir, por el titular de la finca no inscrita (« Se iniciará [...] por escrito del titular dominical de la finca »). Excepción a esta regla general la encontramos en el artículo 203.2, el cual permite a titulares de derechos reales sobre fincas no inscritas solicitar la inmatriculación y al que me referiré más adelante.

Una duda que se suscita es si el titular de una cuota indivisa del dominio puede solicitar la inmatriculación de la finca en cuestión. La regulación del anterior expediente de dominio permitía al titular de un condominio instar la inmatriculación (v. gr. art. 278 RH), y además la DGRN, en Resolución de 30 de octubre de 1984, consideró factible dicha posibilidad. Sin embargo, el nuevo artículo 203.1 LH nada dice al respecto, a diferencia del artículo 201.1 LH, que sí que lo hace en relación a la rectificación de la superficie o linderos de una finca inscrita. Doctrinalmente, la mayoría de los autores entienden que, de ser varios los cotitulares, cualquiera de ellos podrá solicitar la inmatriculación de la finca mediante el expediente de dominio, pero solo en cuanto a su cuota indivisa⁸², debiéndose, pues, realizar las notificaciones también a los copropietarios⁸³. De todas formas, es recomendable obtener un consentimiento *ab initio* del resto de cotitulares⁸⁴.

El procedimiento se inicia a través de solicitud por escrito del titular del dominio y en dicha solicitud, junto a la descripción literaria de la finca, deben de constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones. El contenido exigido que debe tener la solicitud supone una novedad respecto al régimen anterior, donde la referencia era solo a la documentación que a la misma tenía que acompañar (vid. art. 274 RH), si bien es cierto que los dos incisos que demanda el precepto –datos

⁸² GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *La finca registral y el catastro: inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*. 1ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Civitas, 2016, p. 818. Del mismo modo, GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio para la inmatriculación de fincas», en BARRIO DEL OLMO, Concepción Pilar (coord.). *Jurisprudencia voluntaria notarial: estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de la jurisdicción voluntaria, ley hipotecaria y Ley de navegación marítima*. 1ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2015, p. 1201.

⁸³ ORDÁS ALONSO, Marta. *Op. cit.* p. 1813.

⁸⁴ JIMÉNEZ GALLEGU, Carlos. *Op. cit.* p. 48.

personales y descripción de la finca— estaban incluidos dentro de la mencionada documentación. Irremediablemente hay que acudir al artículo 9 de la LH, en el cual son detalladas las múltiples circunstancias que una inscripción registral debe contener, y ello nos conducirá al artículo 51 del RH. El propio artículo 203.1 regla 2ª remite al reglamento a este respecto, siendo el artículo a tener en cuenta el propio 51, en particular las reglas 1ª a 4ª para la descripción de la finca, y la 9ª para los datos personales.

Ahora bien, a esta solicitud deben de acompañarla varios documentos. En primer lugar, el título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que debe de atribuir el dominio al promotor del expediente y que afirma ser, en efecto, el titular de la misma. Bajo la anterior regulación, como ya vimos (vid. apartado 3.2), la presentación del título de adquisición de la propiedad era potestativa (“si los tuviere”), e incluso se preveía el caso de su no aportación en los artículos 274.2º y 282 del RH. Sin embargo, la derogación tácita que estos artículos han sufrido a la que antes hemos hecho mención determina la imposibilidad de la simple alegación de carecer del título⁸⁵. La DGRN, en Resolución de 27 de junio de 2016, ha dejado claro que *«actualmente este requisito –presentación del título de adquisición– se vuelve inexcusable al exigir la aportación documental del título (por ello, el formal ya sea público o privado, comprensivo igualmente del material) en el que el promotor justifique su derecho»*⁸⁶.

El título de propiedad que exige el 203 es un título formal de adquisición, no pudiendo ser este sustituido, en ningún caso, por pruebas que acrediten la adquisición, recibos de pagos, justificantes de pago de impuestos⁸⁷, ni por una simple certificación de dominio librada por el supuesto dueño⁸⁸ o por una usucapión⁸⁹. El título, además, debe ser traslativo de dominio y cumplir todos los requisitos necesarios para su inscribibilidad en el Registro, a excepción de que la finca no está inmatriculada a favor del promotor adquirente⁹⁰. En cuanto a si el título de propiedad puede ser tanto público como privado, el precepto nada dice al respecto. Ningún problema se planteará si el título es público,

⁸⁵ BAREA MARTÍNEZ, Mª Teresa. *Op. cit.* [en línea].

⁸⁶ Resolución de 27 de junio de 2016, FJº 4º.

⁸⁷ JIMÉNEZ CLAR, Antonio. «Algunas consideraciones sobre el título de adquisición en el expediente notarial de dominio», en ARRIETA SEVILLA, Luis Javier; y SÁNCHEZ JORDÁN, Mª Elena (directores). *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*. 1ªed. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 2018, p. 201. En el mismo sentido, JIMÉNEZ GALLEGU, Carlos. *Op. cit.* p. 51.

⁸⁸ RDGRN de 24 de junio de 2016, FJº 3º.

⁸⁹ Bien es cierto que si lo que presenta es una sentencia firme de usucapión, esta puede servir como título (cfr. JIMÉNEZ GALLEGU, Carlos. *Op. cit.* p. 52).

⁹⁰ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1814.

pudiendo acudir el adquirente al expediente de dominio cuando no disponga del doble título público que el artículo 205 de la LH exige para la inmatriculación conforme al procedimiento previsto en tal artículo⁹¹. Respecto a si el título es privado, en principio no debería plantearse problema alguno, ya que no tendría mucha lógica entender que el título que exige el 203 tiene que ser siempre público en tanto en cuanto la LH contempla procedimientos específicos en los casos en que, en efecto, el título sea público, como el ya mencionado 205.

Para terminar con el título de propiedad (el cual debe ser previamente liquidado y a lo que haré referencia en el apartado 5.3 de este trabajo), cabe preguntarse qué ocurriría si el promotor carece del mismo. La respuesta nos la da el artículo 204.5º de la LH, según el cual el promotor tendrá que acudir a la vía del juicio declarativo para obtener una sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, observándose todas las garantías del artículo 203. La redacción de este artículo supone una asunción de la doctrina de la DGRN⁹², que venía admitiendo la sentencia obtenida en el juicio declarativo como título inmatriculador si se cumplían las citaciones previstas para el expediente de dominio⁹³ – el del anterior art. 201–.

El segundo documento que exige la ley es una certificación catastral descriptiva y gráfica de la o las 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, y de sus respectivos domicilios. La presentación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se presente inmatricular, dice la DGRN, es *«un instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro»*⁹⁴. No se admite la sustitución de la certificación catastral por una representación gráfica georreferenciada alternativa a que se refiere el artículo 10.3 de la LH⁹⁵, ya que el artículo 203 no lo prevé.

⁹¹ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 205», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019, pp. 1853 a 1857.

⁹² RRDGRN de 30 de abril y de 14 de octubre, ambas de 2005.

⁹³ DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. «Comentario al artículo 204», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019, p. 1846.

⁹⁴ Resolución de 20 de abril de 2017, FJº 3º.

⁹⁵ *«Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos*

Al hablar del escrito inicial de solicitud, mencionamos que una parte de su contenido es la descripción literaria de la finca que pretende inmatricular, por lo que surge la duda de si debe existir una coincidencia total entre la misma y la que aparezca en la certificación catastral. La Ley 13/1996, en su artículo 53.7, decía que no se podía llevarse a cabo la inmatriculación de ninguna finca si no se aporta junto al título certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca “en términos totalmente coincidentes” con la descripción que el promotor hubiera aportado en el título. Este artículo ha sido derogado por la disposición derogatoria única (apartado primero) de la Ley 13/2015, y actualmente la DGRN ha establecido un criterio de correspondencia más atenuado, basándose en el artículo 9 de la LH⁹⁶ (vid. RDGRN de 8 de octubre de 2018, FJº 4º). En el caso de que no se dé la exigida correspondencia, el promotor deberá acudir al procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del TRLCI, y si directamente la finca ni está dada de alta en el Catastro, tendrá el titular que iniciar el procedimiento del artículo 13 del TRLCI.

El tercero de los documentos que el promotor debe aportar junto al escrito es la relación de los datos registrales, catastrales (u otro origen, como documentos públicos o privados resultantes de expedientes administrativos que sirvan para localizar las fincas colindantes⁹⁷) que este tenga y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En concreto, tales datos deben ser el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los de los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas. El precepto es flexible pues dice expresamente “de los que disponga el promotor”, por lo que en caso de tenerlos, bien puede efectuar una declaración donde exprese la no identificación de las fincas colindantes⁹⁸, bien su determinación cabe realizarse utilizando referencias catastrales de la relación de colindantes y cruzando sus datos con las referencias catastrales inscritas en los asientos registrales⁹⁹.

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».

⁹⁶ Según el artículo 9 b) párr. 6º, «se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca». inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

⁹⁷ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1817.

⁹⁸ JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *Op. cit.* p. 57.

⁹⁹ FANDOS PONS, Pedro. *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2016, p. 235.

Como cuarto documento, el precepto alude a derechos constituidos sobre la finca, incluyendo tanto cargas como acciones reales contra la misma. Se han de identificar todas estas circunstancias así como los titulares de las mismas. El motivo de aportar esta documentación es el de que dichos titulares puedan intervenir, en su caso, en el procedimiento (“quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro”).

Por último, cabe aportar aquellos documentos que identifiquen a los poseedores de la finca –tanto de derecho como de hecho– y al arrendatario, si se trata de una vivienda. El interés de los primeros se encuentra en las manifestaciones que pueda efectuar respecto de la identidad de los titulares de las fincas o su descripción, si bien es cierto que en ningún caso la posesión de hecho tiene acceso al Registro de la Propiedad si no aporta título alguno con trascendencia real (sin perjuicio de una posible usucapión)¹⁰⁰. En los casos de los arrendatarios, conforme al artículo 2.5 de la LH pueden inscribir su derecho arrendaticio¹⁰¹, de ahí el interés que en el expediente de inmatriculación puedan tener.

5.2.1.3. Tramitación

A la vista del escrito y la documentación presentada, el Notario debe llegar al convencimiento de que el titular es, en efecto, el promotor, perteneciéndole aquella finca¹⁰². En tal caso, de acuerdo con la regla tercera del artículo 203, el Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada. El acta sólo debe ser autorizada¹⁰³ cuando el notario haya examinado toda la documentación aportada por el requirente, disponga de toda la información necesaria para tramitar el expediente y considere

¹⁰⁰ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1818.

¹⁰¹ Así, pueden disfrutar de las ventajas que, tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos como el Real Decreto 297/1996, proporcionan por la inscripción registral del arrendamiento.

¹⁰² DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis; y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio. *Op. cit.* p. 238.

¹⁰³ En los casos en los que, por ejemplo por falta manifiesta del título de propiedad, el expediente de dominio esté abocado al fracaso, surge la duda de si es preciso formalizar el acta de requerimiento inicial y cerrarla o si cabría acudir de manera directa a los tribunales. BAREA MARTÍNEZ considera que, aunque el tenor literal de la norma apunta a que la vía judicial no puede ser intentada sin haberse antes tramitado acta ante Notario, habría que realizar una interpretación flexible en el sentido de que se pueda instar el correspondiente procedimiento ante los tribunales en aquellos casos (y sólo en aquellos casos) en que, *prima facie*, resulte evidente que el expediente de dominio notarial es inviable. A tal efecto, podría el notario certificar que, habiendo comparecido ante él el interesado y careciendo éste de los indispensables datos y/o documentos que han de ser aportados para iniciar el expediente ante notario, no se ha formalizado el requerimiento por ser manifiestamente inviable la pretensión (BAREA MARTÍNEZ, M^a Teresa. *Op. cit.* [en línea]).

justificada, aunque sólo sea de manera provisional, la pretensión del requirente, pues la justificación completa solo se tendrá al final del expediente¹⁰⁴. Una copia del acta notarial debe remitirla el Notario al Registrador de la propiedad competente, comenzando un cruce de comunicaciones Notaría-Registro. Si la finca comprende varios registros, deberá remitirse la información a todos ellos, con los diferentes criterios que, en su caso, puede aplicar cada Registrador y las consecuencias de ello (por ejemplo, uno expide la certificación y otro no)¹⁰⁵.

Con la remisión de la copia del acta, el Notario solicita al Registrador la expedición de certificación y la práctica de anotación preventiva de la pretensión de la inmatriculación. Respecto a la admisión de esta solicitud en los casos en que la presente directamente el interesado, en base al artículo 6 de la LH, ningún inconveniente debe existir, siempre que dicha solicitud hubiese sido suscrita por el Notario autorizante del acta y estuviese acompañada del acta en la que se documenta el inicio de dicho procedimiento y se formulase en el curso de un expediente que se está tramitando¹⁰⁶. 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 una serie de circunstancias. Las circunstancias en cuestión son la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral, la falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna, y 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.

Respecto a la correspondencia entre descripciones, me remito a lo dicho al hablar de la certificación catastral (vid. apartado 5.2.1.2), pues lo que va a hacer el Registrador es comprobar si se da esa correspondencia (vid. art. 9 b) de la LH y art. 45 del TRLCI). La doctrina de la DGRN es muy clara al respecto al señalar que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta¹⁰⁷. Además, el Registrador debe de comprobar que no se invaden fincas

¹⁰⁴ JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *Op. cit.* p. 59.

¹⁰⁵ GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio...». *Op. cit.* p. 1204.

¹⁰⁶ RDGRN de 22 de noviembre de 2017, FJº 2º.

¹⁰⁷ Resolución de 8 de octubre de 2018, FJº 5º.

colindantes previamente identificadas geográficamente y que tampoco se hace lo propio con el dominio público¹⁰⁸.

Por su parte, en cuanto a la falta previa de inmatriculación de la finca en favor de alguien, como su propio nombre indica, la comprobación se centra en averiguar si la finca que se pretende inmatricular ya lo está en favor de persona alguna. En definitiva se pretende evitar la doble inmatriculación¹⁰⁹, que es el hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes uno de otro¹¹⁰, y que se recoge en el artículo 209 de la LH.

Y en tercer lugar, en relación con 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, FANDOS PONS considera que el legislador yerra, ya que se quiere referir a que la finca cuya inmatriculación se solicita no esté inmatriculada parcialmente como formando parte de otra finca diferente, es decir, que no se invadan fincas colindantes, puesto que el supuesto de coincidencia total es el de la falta de inmatriculación de la finca¹¹¹. Asimismo, dice la regla tercera *in fine*, que «*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*». La protección registral no solo se limita al dominio privado, sino también a los terrenos que formen parte del dominio público, y además dicha protección, no se limita exclusivamente al dominio público que ya consta inscrito, sino que también se extiende a aquel no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción¹¹².

¹⁰⁸ Cfr. FANDOS PONS, Pedro. *Op. cit.* p. 239.

¹⁰⁹ JIMÉNEZ GALLEGU, Carlos. *Op. cit.* p. 63. Del mismo modo, FANDOS PONS, Pedro. *Op. cit.* p. 241.

¹¹⁰ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis; y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio. *Op. cit.* p. 241.

¹¹¹ FANDOS PONS, Pedro. *Op. cit.* p. 241.

¹¹² RRDGRN de 15 de marzo de 2016, FJº 6º, y de 8 de octubre de 2018, FJº 7º.

Si el Registrador estima que se dan estas tres circunstancias –tras llevar a cabo la función calificadora que le ordena el artículo 18 de la LH–, como hemos dicho, expedirá en un plazo de quince días desde la solicitud del Notario¹¹³ la certificación registral acreditativa de la falta de inscripción de la finca, remitiéndosela al Notario para que este la una al expediente (art. 203.1 regla 4ª). Y además, extenderá anotación preventiva¹¹⁴ si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas. Su objeto es la pretensión de la inmatriculación y produce efectos frente a todos, incluso frente al Catastro, que no podrá realizar alteraciones de la parcela catastral, una vez practicado el asiento de presentación del acta notarial¹¹⁵. La vigencia de la anotación es 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 (art. 203.1 regla 4ª, *in fine*).

Por otro lado, si el Registrador considera que no se da alguna de las tres circunstancias, calificará negativamente, es decir, procederá a extender nota de denegación de la anotación solicitada, con motivación suficiente de las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes. Todo ello se lo comunicará inmediatamente al Notario, para que proceda al archivo de las actuaciones¹¹⁶.

¹¹³ Ahora bien, dice GARCÍA GARCÍA que, en su función de defensa del dominio público, el *dies a quo* de quince días debería ser cuando se ha concluido el trámite de notificación a la Administración competente (GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Op. cit.* p. 857)

¹¹⁴ Sobre su obligatoriedad o voluntariedad (en el sentido de que el Registrador la expida haya o no sido solicitada por los interesados), la DGRN considera que su práctica es potestativa, en base al principio de voluntariedad de las anotaciones preventivas de nuestro ordenamiento, y apoyándose en ciertas expresiones utilizadas por el artículo 203 de la LH (Resolución de 21 de noviembre de 2017, FJº 6º). Sin embargo, hay autores que consideran que tiene un carácter obligatorio, basándose también expresiones del mencionado 203 (FANDOS PONS, Pedro. *Op. cit.* pp. 242 y 253; GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Op. cit.* pp. 867-870; GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio...». *Op. cit.* pp. 1207-1208). Por su parte, JIMÉNEZ GALLEGÓ toma una posición intermedia, afirmando que la obligatoriedad dependerá del interés que se pretenda proteger (JIMÉNEZ GALLEGÓ, Carlos. *Op. cit.* p. 61).

¹¹⁵ FANDOS PONS, Pedro. *Op. cit.* p. 238.

¹¹⁶ Respecto al supuesto de que la finca que se pretende inmatricular coincide total o parcialmente con dominio público (art. 36 LPAP), dice el artículo 203.1 regla 3ª, *in fine*, que, tras la notificación de esta circunstancia por el Registrador a la Administración competente, si esta manifiesta su oposición a la inmatriculación, o no remite su informe dentro de plazo, y el Registrador siguiese teniendo dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, el segundo denegará la anotación solicitada, notificándoselo al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones. Deberá motivar suficientemente las causas de la negativa, a la que deberá acompañar con la certificación o el traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, la certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Así las cosas, si el Registrador califica positivamente, expidiendo la certificación y practicando la anotación preventiva, comenzaría la fase de las notificaciones (art. 203.1 regla 5ª): «*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 [...]»*. Previamente a esta fase, es posible que ya haya habido una notificación durante en el procedimiento; la que se realiza a la Administración por el Registrador en caso de que este tuviese dudas sobre la posible invasión de dominio público de la finca que busca ser inmatriculada, a lo que ya hemos hecho mención. Hecha esta aclaración, entramos en las notificaciones que el Notario tiene que realizar tras recibir la comunicación del Registro. El modo en que lo vamos a exponer es triple: a quién se notifica (sujetos), qué se notifica (objeto), y cómo se notifica (forma).

En atención a los sujetos a los que debe notificarse encontramos a los titulares de cargas, derechos o acciones que graven la finca susceptible de inmatriculación, a aquel de quien procedan los bienes (es decir, el transmitente) o sus causahabientes (si fuesen conocidos), al titular catastral, al poseedor de hecho de la finca, al Ayuntamiento donde radique la finca, a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre las mismas.

Algún autor critica la notificación a titulares de cargas, derechos o acciones que graven la finca, ya que poco van aportar al respecto máxime cuando pueden instar el expediente por la vía del apartado segundo del artículo 203 de la LH¹¹⁷. Por otra parte, la notificación al titular catastral habrá que entenderla cuando este no lo sea ya el promotor del expediente¹¹⁸, y por “titular catastral” deberá entenderse «*el que figure en Catastro el momento de tramitarse el procedimiento, no correspondiendo al notario o al registrador hacer suposiciones acerca de quién debiera figurar como tal, por más que existan indicios razonables de la falta de actualización de dicha titularidad catastral*»¹¹⁹. Finalmente cabe hacer una referencia a los propietarios de las fincas colindantes. La

¹¹⁷ El autor en cuestión es FANDOS PONS, para quien hubiera bastado una mera notificación a los mismos para que conocieran la inmatriculación y pudieran solicitar la inscripción de su derecho en la forma ordinaria, pues el objeto del expediente es la inmatriculación de la finca y no la fijación de ninguna prioridad (FANDOS PONS, Pedro. *Op. cit.* p. 250).

¹¹⁸ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1827.

¹¹⁹ RGDRN de 23 de abril de 2018, FJº 4º.

DGRN dice que el objeto de la intervención de estos es el de evitar que puedan lesionarse sus derechos o que se causen situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial¹²⁰. El mismo Centro Directivo define, a los efectos del expediente de dominio, a los colindantes como aquellos que resulten de las representaciones gráficas inscritas o de las bases gráficas archivadas, y, en todo caso, los que figuren en la descripción literaria, esté o no actualizada; siendo labor del registrador, determinar cuáles sean las fincas registrales colindantes que puedan resultar afectadas acudiendo a la consulta de los índices u otros asientos relacionados con la finca cuando se disponga de esta información en el Registro¹²¹.

Respecto al objeto, el fundamental es la pretensión de inmatriculación junto a la cual se hará constar: la identificación del promotor¹²², los bienes descritos en la certificación catastral, el derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda interesado el notificado, los 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 puedan derivarse de la omisión de la inscripción o anotación. A los propietarios de las fincas colindantes solo hace falta que en la notificación consten la identificación del promotor y los bienes descritos (art. 203.1 regla 5ª *in fine*).

Y en lo relativo a la forma, vamos primero a referirnos a la notificación propiamente dicha y posteriormente a la publicación. La notificación, dice el primer párrafo de la regla quinta del 203.1, deberá hacerse “en la forma prevenida reglamentariamente”. En este sentido, la remisión es al RN, y concretamente, a juicio de GOMÁ LANZÓN, a su artículo 202, relativo al acta de notificación y requerimiento, pues la notificación de la que habla el 203 de la LH es una notificación notarial tanto en la forma como en el fondo porque proviene directamente del Notario¹²³. Cabe reseñar una regla especial en la notificación a los colindantes, porque el último párrafo de la regla quinta del artículo 203.1 dice “en la forma prevenida en esta Ley” y “en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del

¹²⁰ Resolución de 19 de julio de 2016, FJº 6º.

¹²¹ Resolución de 23 de abril de 2018, FJº 2º.

¹²² FANDOS PONS señala que incluir circunstancias como el DNI o el domicilio pueden infringir la normativa sobre protección de datos (FANDOS PONS, Pedro. *Op. cit.* p. 252).

¹²³ GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio...». *Op. cit.* p. 1206.

expediente”. La DGRN¹²⁴ entiende que la remisión a la Ley es dada al Título VI de la LH, estimando el artículo 199 que la notificación se hará de forma personal, o, en caso de ser desconocido el notificado, se ignore su domicilio o se haya intentado dos veces la notificación, la notificación será edictal. Estos edictos y anuncios efectuados por los Notarios (también los que realicen los Registradores) tienen el tratamiento que establece la disposición adicional tercera de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común¹²⁵. En consecuencia, esta notificación no se realizará por la vía del artículo 202 del RN, pues el artículo 206 del RN proscribía la aplicación de este cuando las Leyes o Reglamentos prevean regulaciones específicas sobre las notificaciones, como es el caso (el mencionado art. 199 en relación con el último párrafo del 203.1 regla 5ª).

En cuanto a la publicación (art. 203.1 regla 5ª párr. primero), el Notario insertará un edicto donde comunique la tramitación del acta para la inmatriculación en el BOE, que lo publicará de manera gratuita. El edicto se dirige genéricamente a cuantos puedan ostentar algún derecho sobre la finca¹²⁶. Además, potestativamente el Notario, atendiendo a las circunstancias del caso, puede ordenar que el edicto se publique, gratuitamente, también en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Una vez producidas las notificaciones, se abre la fase de formulación de alegaciones por parte de cualquier interesado (artículo 203.1 regla 6ª). El plazo para que presenten alegaciones y aporten alguna prueba escrita es de un mes desde la notificación o desde la publicación edictal. En el concepto de “interesados”, han de entenderse todas las personas con derechos o situaciones relevantes que cita el artículo 203.1 regla 5ª, incluidas aquellas que no figuren entre las notificadas pero que comparezcan (v. gr. han visto el edicto) y realicen manifestaciones con interés relevante a juicio del Notario¹²⁷, y además también el propio promotor del expediente¹²⁸.

Aunque el precepto se refiere a las alegaciones cuando estas versen sobre una oposición al expediente, ello no es óbice para que las mismas tengan como objeto la inscripción de derechos de algún titular de derechos, cargas, gravámenes, acciones o

¹²⁴ Resoluciones de 23 de abril (FJº 3º) y 12 de junio de 2018 (FJº 4º).

¹²⁵ La disposición adicional segunda de la Ley 13/2015 en realidad hace esta remisión a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pero esta norma ha sido derogada, entre otras, por la Ley 39/2015.

¹²⁶ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1828.

¹²⁷ GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio...». *Op. cit.* p. 1207.

¹²⁸ RDGRN de 21 de noviembre de 2017, FJº 5º.

arrendamientos sobre la finca¹²⁹. Con todo, según la DGRN, si algún interesado formula oposición, con expresión de causa en que se funde, corresponde al Notario en cada caso valorar si la oposición está debidamente fundada, a efectos de continuar o concluir el expediente¹³⁰. Esta interpretación choca con parte de la doctrina. GOMÁ LANZÓN considera que en el momento en que se plantea una oposición, el expediente se cierra automáticamente, porque el 203.1 regla 6ª no menciona ninguna actuación del Notario consistente en la calificación de la suficiencia o coherencia de las causas de oposición¹³¹. Por su parte, SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS afirman que lo más acertado es entender que la valoración de si la oposición se encuentra debidamente fundamentada compete al Juez, ya que, a su juicio, en el momento en que se formula oposición en el expediente de dominio, está naciendo una controversia, la cual no puede existir en un expediente de jurisdicción voluntaria según se entiende del artículo 1.2 de la LJV («*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 procedimiento contencioso*»)¹³².

Independientemente de quien tenga que valorar la causa de la oposición, si es el Notario y considera que hay causa fundada, o si es ya directamente, el juez, el expediente de dominio quedará concluido, teniendo el Notario que archivar las actuaciones y dar cuenta inmediata al Registrador. En estos casos, surge la duda de si debe de cancelarse la anotación preventiva que se practicó al inicio del expediente. La doctrina estima que no debería cancelarse solo por el archivo de las actuaciones que el Notario comunica al Registrador, sino que, en su caso, habría que esperar a que caducase o que el propio interesado inste su cancelación¹³³. El archivo del expediente abre la vía jurisdiccional al promotor, pudiendo este entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto. El juez competente es el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca (art. 203.1 regla 6ª párr. 2º).

No se trata de una transformación del expediente de dominio notarial en judicial, sino que se cierra el expediente de dominio propiamente dicho, teniendo que acudir el

¹²⁹ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1830.

¹³⁰ Resolución de 15 de febrero de 2019, FJº 3º.

¹³¹ GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio...». *Op. cit.* pp. 1206-1207.

¹³² Cfr. SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *Op. cit.* pp. 100-101.

¹³³ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Op. cit.* p. 866; JIMÉNEZ GALLEGU, Carlos. *Op. cit.* p. 78.

promotor del expediente a un juicio declarativo para resolver las oposiciones que se plantearon y buscar obtener una sentencia que le sirva de título para instar la inmatriculación. Con ello cabe preguntarse ¿merece la pena iniciar un expediente de dominio cuando este puede archivarse por una mera oposición? ¿No sería más práctico (y barato) acudir directamente al juicio declarativo? La utilización del expediente de dominio puede reducirse mucho por esta razón¹³⁴.

Por otro lado, si no se presentan alegaciones, si se presentan pero no son oposiciones, o si –siguiendo a la DGRN– el Notario estima que la oposición no tiene causa fundada, el Notario levantará un nuevo acta –distinta del acta inicial del art. 203.1 regla 3ª) – accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, y, en su caso, la falta de oposición de los interesados. Además, remitirá copia de dicho acta al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada (art. 203.1 regla 6ª párr. 2ª *in fine*). Finaliza aquí, la actuación de la Notario en el expediente de dominio, pues la resolución definitiva es competencia del Registrador¹³⁵. El acta, junto con todo lo que lo acompañe, será objeto de calificación por parte del Registrador, lo que tendrá como consecuencia la inscripción del dominio (o conversión de la anotación en inscripción definitiva¹³⁶) si dicha calificación es positiva, o la suspensión de la inscripción, si es negativa¹³⁷. Los efectos de la inscripción del dominio se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario por la que accede a la inmatriculación.

¹³⁴ Cfr. GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio...». *Op. cit.* p. 1207.

¹³⁵ Vid. apartado 5.2.1.1 de este trabajo con la referencia hecha a ORDÁS ALONSO sobre la diferenciación entre competencia notarial y competencia registral en el expediente.

¹³⁶ La expresión que utiliza el precepto da a entender que la práctica de la anotación preventiva es potestativa, y supone, pues, uno de los argumentos de la DGRN para afirmar dicha circunstancia (a la que ya nos hemos referido). GARCÍA GARCÍA, autor que defiende el carácter obligatorio de la práctica de la anotación, interpreta este precepto en el sentido de que la conversión de la anotación preventiva se refiere a la petición de inmatriculación, lo cual no excluye que haya de practicarse una inscripción de dominio cuyos efectos se retrotraerán al tiempo de practicarse el asiento de presentación (GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Op. cit.* p. 868). En el mismo sentido opina FANDOS PONS, que entiende que dicha conversión puede hacerse en el asiento de conversión en inscripción que se referirá no solo a la estimación de la pretensión de inmatriculación, que deriva del expediente en su conjunto y a la inscripción de dominio, por aplicación del art. 7 de la LH, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del acta, para evitar la práctica de asientos innecesarios (FANDOS PONS, Pedro. *Op. cit.* pp.253-254). Por su parte, GOMÁ LANZÓN, defensor también de la obligatoriedad, añade que cuestión distinta es que el expediente notarial finalice cuando se ha pasado el plazo de vigencia de la anotación preventiva o de su prórroga, motivo por el cual habría que practicar un nuevo asiento de presentación y los efectos de la inmatriculación se retrotraerán a este segundo asiento, y ya no al primero (GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio...». *Op. cit.* p. 1208).

¹³⁷ RDGRN de 21 de noviembre de 2017, FJº 5º.

Al hablar de las notificaciones, mencionamos que entre los sujetos a los que deben de efectuarse las mismas estaban las titulares de derechos reales y cargas que gravasen la finca -reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente- que pretendía ser inmatriculada (art. 203.1 regla 5ª párr. 1º). Pues bien, si tales titulares aportaron sus títulos al expediente (o ya se hubieren presentado en el Registro antes de la práctica de la inmatriculación) y estos fueron calificados positivamente por el Registrador, dice la regla sexta del 203.1 *in fine*, que su prioridad «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». En caso de que fueran incompatibles y no se manifestase 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». Resulta llamativo la remisión a la legislación civil y la nula referencia a la normativa hipotecaria sobre prioridad registral (v. gr. art. 17 de la LH).

Finalmente, 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 cual, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, se publicará de forma gratuita en el BOE. La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada (art. 203.1 regla 7ª). Además, se permite la utilización, a efectos meramente informativos, del servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica (art 9 de la LH), para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos. Este servicio ha sido desarrollado por la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN.

Como conclusión a la tramitación del expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, conviene señalar dos cuestiones finales. En primer lugar, que durante la vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecta de forma total o parcial a la

finca objeto del mismo (art. 203.1 regla 8ª párr. 1º), evitando así la tramitación de expedientes de dominio contradictorios¹³⁸.

Y en segundo lugar, es preciso hacer mención a los recursos. Contra la decisión del notario de archivar el expediente o de no estimar justificada la adquisición de la finca por el promotor del expediente, no cabe recurso. Podrá el promotor, en su caso, iniciar un nuevo expediente de dominio ante otro notario, siempre que haya caducado la anotación preventiva practicada al inicio del expediente y el asiento de presentación del acta de cierre del expediente¹³⁹. Contra lo que sí que cabe recurso es contra la decisión del Registrador de no inmatricular, es decir, contra su calificación negativa, o de no extender anotación preventiva (art. 203.1 regla 8ª párr. 2º). Los recursos que, en su caso, se planteen son los regulados en los artículos 322 y siguientes de la LH. Todo ello sin perjuicio de acudir al juicio declarativo cuando se le haya desestimado la pretensión de inmatriculación, según permite el artículo 198 *in fine* de la LH –juicio distinto del que mencionamos en sede de alegaciones y oposiciones–. 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 (art. 203.1 regla 8ª párr. 3º). Por último, hay que advertir que en el momento en que se entable juicio declarativo relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, el expediente deberá concluirse de manera inmediata (art. 203.1 regla 8ª *in fine* en relación con el art. 6 de la LJV), de igual modo que ocurría cuando el juicio verse sobre las oposiciones a la inmatriculación, como hemos señalado previamente.

5.2.1.4. *Derechos reales de fincas ajenas no inscritas*

El apartado segundo del artículo 203 de la LH se refiere a un procedimiento especial de solicitud de inscripción por titular de un derecho real sobre fincas no inscritas. Este procedimiento no es un expediente de dominio y su relación con este se producirá a partir del momento en que el titular del derecho real carezca de otro medio para inscribir el dominio, ya que la regla tercera del precepto permite al interesado justificar el dominio del dueño mediante la forma prescrita por la Ley, que no es otra que el expediente de

¹³⁸ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1834.

¹³⁹ JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *Op. cit.* p. 84.

dominio del 203.1¹⁴⁰. El interesado encuentra amparo en el artículo 7 de la LH, que en su párrafo segundo dice que «*el titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento*». La referencia al RH hay que entenderla actualmente referida al 203.2 de la LH.

Como no es un expediente de dominio, no va a ser objeto de estudio en este trabajo, por lo que únicamente diremos que, en el caso de que se consiga la inscripción del dominio, esta tendrá efectos inmediatos contra terceros¹⁴¹.

5.2.2. *La reanudación del tracto sucesivo interrumpido: artículo 208 LH*

Continuamente hemos venido diciendo que el expediente de dominio cumplía tres funciones: la inmatriculación de fincas no inscritas, la reanudación del tracto interrumpido y la rectificación de los excesos de cabida. Con el expediente de dominio previo a la reforma, no había dudas sobre si el expediente era distinto según el tipo de función que tuviera que realizar. Sin embargo, tras la reforma de 2015, puede surgir la duda de que son procedimientos distintos. Aunque, como hemos señalado antes (vid. apartado 5.1), el artículo 198 de la LH enumera una pluralidad de procedimientos de concordancia registral-extrarregistral, el hecho de que distinga el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas del expediente para la reanudación del tracto interrumpido no significa, a mi modo de ver, que se trate de un procedimiento eminentemente diferente. Es cierto que no son iguales, pero también es cierto que el expediente para la reanudación del tracto (art. 208 LH) tiene como base las reglas del expediente de dominio para la inmatriculación de fincas (art. 203 LH). En consecuencia, estamos ante un expediente de dominio particular, de ahí que la forma de exponer este apartado va a estar basada en la determinación de las peculiaridades que dicho expediente tiene en la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

¹⁴⁰ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Op. cit.* p. 1046.

¹⁴¹ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 203». *Op. cit.* p. 1837.

5.2.2.1. Breve idea sobre el principio del tracto sucesivo

Antes de entrar en el artículo 208, conviene hacer una parada previa en el principio del tracto sucesivo. El principio de tracto sucesivo se recoge en el artículo 20 de la LH, en virtud del cual «*para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos*». Es un principio básico del sistema registral español que, si bien no tiene un carácter obligatorio, en el caso de que una persona pretenda inscribir su derecho adquirido, no podrá hacerlo si el que previamente está inscrito señala como titular a persona distinta de aquel que le transmitió tal derecho. La mejor frase que define el tracto sucesivo es de ROCA SASTRE, que dijo que este principio exige que “el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”¹⁴².

Dice DOMÍNGUEZ LUELMO, que este principio tiene dos perspectivas. En sentido material, el principio de tracto sucesivo significa que toda adquisición o transmisión del dominio (o constitución de un derecho real sobre la finca), debe encontrar su apoyo y su fundamento en un negocio jurídico anterior del que se da publicidad en el Registro. En sentido formal, exige que cada acto o negocio en virtud del cual se produzca una mutación jurídico-real, se corresponda con un asiento diferente, de manera que cada uno de estos asientos figure adecuadamente concatenado al anterior¹⁴³. Existe además, un tracto sucesivo abreviado, en base al cual, en ciertos supuestos especiales, se va a permitir la inscripción de títulos aun sin que conste previamente inscrito a favor del otorgante¹⁴⁴, siendo, pues, una excepción a la regla general del artículo 20.

Debido al carácter voluntario de la inscripción de nuestro sistema hipotecario, puede ocurrir que el tracto sucesivo sea interrumpido. El adquirente A inscribió su derecho de propiedad sobre una finca, el cual transmitió a B, quien estimó oportuno no registrar su adquisición. Posteriormente, B transmite su derecho a C, quien pretende

¹⁴² ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho Hipotecario 2 (Vol. I)*. 9ª Edición. Barcelona: Bosch, 2008, p. 429.

¹⁴³ DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. «Comentario al artículo 20», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019, p. 465.

¹⁴⁴ DIÉGUEZ OLIVA, Rocío «Los principios de tracto sucesivo y de prioridad», en DIÉGUEZ OLIVA, Rocío; y SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma (coordinadoras). *Lecciones de derecho inmobiliario registral*. 1ª ed. Valencia: Tirant lo Blanch, 2020, p. 116.

inscribirlo, pero al hacerlo se encuentra con que el titular registral no es el que le transmitió su derecho, a razón de lo establecido por el artículo 20 de la LH. En otras palabras; se ha interrumpido el tracto. Para poder inscribir su derecho, C tendrá que reanudar el tracto sucesivo interrumpido, teniendo que acudir al expediente regulado en el artículo 208 de la LH.

5.2.2.2. Particularidades en su tramitación

El artículo 208 comienza advirtiendo, en su regla primera, que no se considera que hay interrupción del tracto sucesivo *«cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada»*. La referencia a los herederos puede ser la que genere dudas sobre si ha habido interrupción o no, en tanto en cuanto faltarían dos eslabones de la cadena de inscripciones, y no uno como en el caso de que la adquisición venga directamente del titular registral. Sin embargo, para que se entienda interrumpido el tracto, no es suficiente con que falte algún eslabón en la cadena de sucesiones si la transmisión fue realizada por el último titular registral o de sus causahabientes, ya que en este supuesto procede promover que los eslabones intermedios accedan al Registro restaurando la cadena de adquisiciones y transmisiones¹⁴⁵ (vid. RDGRN de 14 de abril de 2016).

Posteriormente, remite a las reglas de tramitación del expediente de dominio del artículo 203, y enumera una serie de particularidades a las que vamos a referirnos.

La primera especialidad que aparece es en relación a la iniciación del expediente. En el escrito de solicitud debe constar la descripción de la finca, la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase (art. 208 regla 2ª núm. 1). En cuanto a la documentación que debe acompañarlo, son necesarios el título de propiedad de la finca cuyo tracto se pretende reanudar (es decir, aquel que acredita su adquisición), la certificación catastral a que se refiere el artículo 203.1 regla

¹⁴⁵ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 208», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019, p. 1897.

2ª, los documentos que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición, si dispone de los mismos (art. 208 regla 2ª núm. 2).

Respecto al título de propiedad y a la certificación catastral, me remito a lo expuesto para la inmatriculación de fincas (vid. apartado 5.2.1.2). Por lo que a la última inscripción del dominio se refiere, es entendible su exigencia, ya que la reanudación del tracto parte de que la finca en cuestión está ya inscrita. La mención a las demás que estuvieren vigentes, con independencia de su clase, permite incluir las relativas a derechos reales, pues hay casos donde el objeto de la reanudación del tracto no es el inscribir el dominio sino un derecho real¹⁴⁶.

La siguiente especialidad no se recoge expresamente en el artículo 208, pero ha sido señalada por la doctrina. Cuando vimos la tramitación del expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, una vez el Notario levanta acta, remite una copia al Registrador, que tendrá que calificar si no se dan alguna de las circunstancias a que se refiere el artículo 203.1 regla 3ª (vid. apartado 5.2.1.3), y en su caso, expedir en 15 días una certificación acreditativa. Esto no puede ser trasladable a la reanudación del tracto, pues de lo que realmente debe tratarse es de una certificación de la última inscripción vigente de dominio como de derechos reales que sobre la finca recaigan¹⁴⁷. Asimismo, la anotación preventiva a practicar, será sobre la pretensión de reanudar el tracto, no sobre la de inmatricular.

En tercer lugar, en sede de notificaciones, además de a los que el artículo 203.1 regla 5ª señala, deberá ser notificado quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos¹⁴⁸. Por otro lado, la DGRN considera que a quien no hace falta notificar es a los titulares de los predios colindantes y catastrales, como ocurría en la inmatriculación (art. 203.1 regla 5ª *in fine*)¹⁴⁹. Como apunta ORDÁS ALONSO, en

¹⁴⁶ Cfr. ORDÁS ALONSO, Marta. « Comentario al artículo 208 ». *Op. cit.* p. 1900.

¹⁴⁷ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Op. cit.* p. 1113.

¹⁴⁸ Esta notificación será personal cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, o, aun teniendo más, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos (art. 208 regla 2ª núm. 4). No obstante, en el segundo de los supuestos, la DGRN permite la notificación por edictos (Resolución de 23 de mayo de 2016, FJº 4º).

¹⁴⁹ Resolución de 1 de febrero de 2019, FJº 8º.

los expedientes de reanudación del tracto sucesivo –bajo el prisma del principio de legitimación registral– adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de los trámites preceptuados por la LH, y en particular los relativos a la participación del titular registral en los mismos, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican las inscripciones contradictorias¹⁵⁰.

La cuarta particularidad es posiblemente la más curiosa, porque la regla tercera del artículo 208 de la LH permite concluir el expediente cuando todos los citados comparecieran y conviniesen unánimemente la pretensión de reanudación del tracto. Ello se reflejarían en acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, y se extendería la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente¹⁵¹¹⁵². Si esta situación no se da, bien por incomparecencia de algún interesado, bien por oposición de alguno de ellos, el Notario concluirá las actuaciones, poniendo fin al expediente (art. 208 regla 4ª). Al igual que en el supuesto de la inmatriculación, el promotor puede entablar demanda en juicio declarativo pero, a diferencia del primero, dicha demanda tendrá como legitimados pasivos no solo a los que se opusieron, sino también a los que no comparecieron.

Finalmente, la última regla del artículo 208 establece una protección al tercero de buena fe, con título inscrito derivado del expediente de reanudación del tracto, con independencia de la naturaleza del título, frente a títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el suyo, que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad (art. 208 regla 5ª).

¹⁵⁰ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 208». *Op. cit.* p. 1903.

¹⁵¹ Esta cuestión recuerda al derogado artículo 202 de la LH, que permitía la inscripción de derecho del solicitante cuando se daban una serie de condiciones, teniendo como base los treinta años de antigüedad del asiento (vid. apartado 3.3 de este trabajo para más detalle). Y en efecto, la DGRN relaciona la circunstancia de los treinta años de antigüedad (que señala la regla 3ª del art. 208 actual) para que pueda operar esta conclusión convenida (Resolución de 1 de febrero de 2019, FJº 5º).

¹⁵² Algún autor considera que esto puede dar que pensar sobre si estamos ante un verdadero expediente o más bien ante un simple documento notarial en el todos los interesados que señala la Ley, acepten esa reanudación unánimemente, con una fase previa que es de localización y convencimiento de esas personas para que presten su consentimiento (GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Reanudación del tracto sucesivo interrumpido», en BARRIO DEL OLMO, Concepción Pilar (coord.). *Jurisdicción voluntaria notarial: estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de la jurisdicción voluntaria, ley hipotecaria y Ley de navegación marítima*. 1ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2015, p. 1210).

5.2.3. *La rectificación de la descripción de fincas inscritas: Artículo 201.1 LH*

Como ocurría con el expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, el artículo 198 de la LH menciona un procedimiento propio para la rectificación de la descripción de fincas –donde se incluyen los excesos de cabida–, que parece distinto al expediente de dominio. Sin embargo, reiteramos lo expuesto para el expediente de reanudación del tracto, en tanto en cuanto la base del procedimiento de rectificación de los excesos de cabida es el expediente de dominio del artículo 203. Asimismo, conviene indicar que también es posible acudir al procedimiento de inscripción de base gráfica del art. 199 LH, que permite la rectificación tanto de la descripción como de la superficie de la finca.

5.2.3.1. *Concepto de exceso de cabida*

La doctrina clásica definió como una circunstancia descriptiva importante de las fincas como unidades registrales, tanto las fincas por naturaleza como en general las por equiparación, a su cabida o extensión superficial¹⁵³. Se trata de supuestos en los que en el Registro consta una superficie de la finca que no se corresponde con la realidad de la misma, como consecuencia, por ejemplo, de una inexactitud en la medición.

Si la superficie que consta en el Registro es mayor que la extensión real –reducción de cabida–, no tiene por qué ser necesario iniciar un procedimiento específico, pudiendo bastar con el mero consentimiento de titular, ya que se trataría de una cuestión que no afectaría a terceros. Sin embargo, si ocurre lo contrario, es decir, la superficie real es mayor que la que consta en el Registro –hay, pues, un exceso de la cabida registrada– la afectación a terceros puede darse, de ahí la necesidad de articular un procedimiento con las debidas garantías. Por tanto, la inscripción del exceso de cabida es la operación por la que se hace constar en el Registro de la propiedad la mayor extensión superficial que en realidad tiene una finca inmatriculada en relación a la que figura registrada¹⁵⁴.

La DGRN tiene importante doctrina consolidada sobre la rectificación de los excesos de cabida. Así, *«la registración de un exceso de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca*

¹⁵³ ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 4. Op. cit.* p. 373.

¹⁵⁴ *Ibidem.* p. 374.

inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados [...]»¹⁵⁵. Además, el mismo Centro Directivo dictó una resolución en el año 2015, donde desarrolla los diferentes procedimientos de rectificación de la descripción, superficie y linderos, entre ellos, el de los excesos de cabida (vid. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

5.2.3.2. Particularidades en su tramitación

El artículo 201 de la LH consta de tres apartados. El primero es el destinado al expediente de rectificación descriptiva mientras que los otros dos recogen supuestos en los que no hace falta acudir al mismo. Únicamente me centraré en el primero de los apartados pues es el que remite parte de su regulación al ya estudiado expediente de dominio para la inmatriculación del artículo 203. Por ello, la exposición tendrá como objeto las especialidades que este expediente respecto al de inmatriculación.

En primer lugar, la letra a) del 201.1 otorga legitimación activa para iniciar el expediente al titular registral, tanto de la totalidad como de una cuota indivisa del dominio, o al titular registral de un derecho real sobre la finca. La mención al titular de cuota indivisa no aparece en el caso del artículo 203, pero sí aquí. ¿Significa ello que el titular de cuota indivisa solo podría instar, en su caso, el expediente de rectificación de descripción? Tal y como hemos indicado al hablar de la legitimación en el expediente para la inmatriculación, el titular de cuota indivisa también puede promover dicho expediente (vid. apartado 5.2.1.2 de este trabajo). En ningún caso puede el Registrador, de oficio, rectificar una inexactitud de la que es conocedor (salvo en los casos de los arts. 213 y 217 de la LH)¹⁵⁶.

En segundo término, respecto a la documentación a aportar, deberá facilitar al Notario *«la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a*

¹⁵⁵ Resoluciones de 6 de mayo de 2013 (FJº 2ª), de 4 de enero de 2017 (FJº 4º), y de 14 de mayo de 2019 (FJº 2º).

¹⁵⁶ ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 201», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019, p. 1778.

errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita». La descripción literaria de la finca que se debe aportar no es la que consta en el título de propiedad –como así ocurre en la inmatriculación–, sino la que esté actualizada, puesto que se trata de rectificar los datos preexistentes y que constan en el Registro¹⁵⁷. También, tiene que expresar los datos sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio o de derechos reales sobre la finca y sus colindantes (registrales y catastrales), en caso de disponer de los mismos, y, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente (art. 201.1 b) LH). Si la representación gráfica¹⁵⁸ catastral no coincide con la solicitada, podrá el promotor aportar representación gráfica georreferenciada (algo que, en el caso de la inmatriculación, no se admite). La DGRN (ya como Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) ha dicho que para la inscripción de excesos de cabida que superen la quinta parte, es preciso aportar la certificación catastral coincidente¹⁵⁹. Además, para este expediente no es preciso aportar la identificación de derechos reales y cargas constituidos sobre la finca así como la de sus respectivos titulares.

La tercera particularidad es que entre las circunstancias que deben de constar en las notificaciones a realizar a interesados, no es necesario incluir los términos en que podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos donde resulten sus derechos, ni tampoco el apercibimiento de perjuicios por su no inscripción o anotación (art. 201.1 c) en relación con el art. 203.1 regla 5ª d) y e) de la LH), y que, lógicamente, la pretensión a notificar no es la de inmatriculación, sino la de rectificación (art. 201.1 c) *in fine*). Asimismo, no es de aplicación la regla especial del último párrafo de la regla quinta del artículo 203.1, es decir, la que hace referencia a las normas de prioridad para el supuesto en que se hubieran presentado títulos referidos a cargas o gravámenes sobre la finca que es objeto de inmatriculación –rectificación en este caso–.

En cuarto lugar, hay que destacar que, si el Registrador, a la hora de calificar el expediente, tiene dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación

¹⁵⁷ GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Rectificación de descripción, superficie o linderos de fincas inscritas», en BARRIO DEL OLMO, Concepción Pilar (coord.). *Jurisdicción voluntaria notarial: estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de la jurisdicción voluntaria, ley hipotecaria y Ley de navegación marítima*. 1ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2015, p. 1193.

¹⁵⁸ Si la que se presenta es alternativa, habrá que acudir al procedimiento del artículo 18.2 c) del TRLCI.

¹⁵⁹ Resolución de 11 de marzo de 2020, FJº 4º.

de entidad hipotecaria, suspenderá, motivadamente, la inscripción solicitada (art. 201.1 *in fine*).

Por último, la letra e) del artículo 201.1, excluye la utilización de este expediente a fincas en propiedad horizontal o resultantes de expedientes administrativos de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde, pues en esos casos es necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente¹⁶⁰.

Por todo lo demás, se aplican las reglas que hemos explicado al hablar del expediente de dominio para la inmatriculación de fincas no inscritas, al cual nos remitimos (vid. apartado 5.2.1).

5.3. Fiscalidad del expediente de dominio

Para concluir con el nuevo expediente de dominio, vamos a hacer unas consideraciones de su régimen fiscal. El punto inicial del que tenemos que partir es el artículo 7.2 c) del Texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, TRLITPAJD). Este artículo dice que se consideran transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto «*los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma Ley [...]*». El expediente de dominio es, por tanto, hecho imponible sujeto al Impuesto de Transmisiones Onerosas (en adelante, ITPO). Añade el mencionado artículo que, no se considerará transmisión patrimonial cuando se haya acreditado haber satisfecho el impuesto mediante la liquidación del título de propiedad.

Al hablar del título de propiedad como documento esencial a aportar (vid. apartado 5.2.1.2), hicimos un breve apunte a que este tenía que estar liquidado previamente. Tanto el artículo 54 del TRLITPAJD como el artículo 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones exigen la liquidación de cualquier documento que

¹⁶⁰ No obstante, opina JIMÉNEZ GALLEGO que, si consta inscrito un deslinde pactado entre particulares o bien a consecuencia del expediente del artículo 200 LH o bien en virtud de sentencia judicial, la modificación solicitada en el expediente del artículo 201.1 LH no puede afectarle. Será necesario en este caso el consentimiento del o los propietarios afectados por el deslinde (JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *Op. cit.* p. 177).

contenga actos o contratos sujetos a los respectivos impuestos para que pueda ser admitido y surtir efecto en oficinas o Registros Públicos, y además, los artículos 215, 252 y 258 del RN vinculan la protocolización de documentos privados por acta o testimoniarlos si no han cumplido con los requisitos establecidos por la legislación fiscal, es decir, si no consta en ellos la presentación ante la Oficina liquidadora competente. En definitiva, la conclusión a la que se puede llegar atendiendo a estos artículos es que los títulos de propiedad han de estar siempre liquidados previamente para que el Notario pueda iniciar el expediente de dominio¹⁶¹, y en consecuencia, siempre va a producirse la no sujeción al ITPO¹⁶². Es importante señalar que la Dirección General de Tributos (en adelante, DGT), ha dicho en reiteradas resoluciones que el título de propiedad al que hace referencia el TRLITPAJD no es el que se pretende inscribir mediante el expediente de dominio, sino el título que acredita la adquisición del dominio¹⁶³. Finalmente, conviene advertir que si la liquidación del título ha sido consecuencia de la prescripción del expediente, sí que se produce la sujeción del expediente de dominio al impuesto (art. 7.2 c) TRLITPAJD *in fine*)¹⁶⁴.

En cuanto a los expedientes para reanudar el tracto sucesivo interrumpido¹⁶⁵ y rectificación de excesos de cabida, el primero sigue el mismo régimen que el expediente para la inmatriculación de fincas (vid. RDGT de 6 de febrero de 2017), con la particularidad de que el hecho imponible sujeto al ITPO es solo uno, con independencia del número de transmisiones acaecidas¹⁶⁶¹⁶⁷. En cambio, el expediente para la rectificación de excesos de cabida no va a sujetarse al ITPO ya que, dice la DGT, que *«la constatación de un exceso de cabida de una finca ya inscrita, con unos linderos delimitados, no implica la adquisición de una mayor porción de terreno sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. No supone, por lo tanto, la configuración de una finca nueva sino el resultado de rectificar numéricamente las unidades de medida contenidas en la extensión delimitada exclusivamente por los*

¹⁶¹ GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio...». *Op. cit.* p. 1208.

¹⁶² Vid. Sentencia 986/2017, de 8 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (FJº 2º). Aunque hace referencia al anterior expediente de dominio, vid. STS 6881/2004, de 27 de octubre.

¹⁶³ Resoluciones de 11 de noviembre de 2016 y de 30 de noviembre de 2017.

¹⁶⁴ Sobre la prescripción véase la Sentencia 296/2020, de 18 de febrero, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

¹⁶⁵ Recientemente, el Tribunal Supremo ha admitido a trámite un litigio sobre esta materia (Auto de 18 de marzo de 2021).

¹⁶⁶ Resolución de 19 de mayo de 2016.

¹⁶⁷ Véase también la Sentencia 408/2019, de 15 de octubre, del Tribunal de Justicia de Madrid.

linderos los cuales identifican la parte de la superficie objeto de consideración. No obstante lo anterior, si el llamado "exceso de cabida" implicase para su titular un incremento patrimonial, al suponer una ampliación objetiva del derecho de propiedad, daría lugar al devengo del impuesto»¹⁶⁸. Esta no sujeción deberá ser determinada por a la Oficina Liquidadora competente¹⁶⁹, que, en atención al artículo 254.1 de la LH, es la que decidirá si la solicitud de inscripción de exceso de cabida constituye o no un nuevo acto o contrato respecto a la escritura pública de compraventa anteriormente liquidada¹⁷⁰.

Por último, cabe hacer referencia a tres cuestiones. En primer lugar, el devengo del impuesto comienza una vez ha finalizado el expediente, tal y como ha manifestado la RDGT de 30 de noviembre de 2017 (salvo que, como hemos dicho se haya liquidado previamente el título).

En segundo lugar, es necesario preguntarse qué ocurre con las anotaciones preventivas que se realizan durante el expediente. Conforme al artículo 40.2 del TRITPAJD, están sujetas al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, como documentos administrativos, *«las anotaciones preventivas que se practiquen en los Registros públicos, cuando tengan por objeto un derecho o interés valuable y no vengan ordenadas de oficio por la autoridad judicial o administrativa competente»*, las cuales tributarán con un tipo de gravamen de 0,50% (art. 44 TRLITPAJD). Ya hemos hablado de la discusión sobre si practicar esta anotación preventiva es obligatorio o voluntario, pero como la DGRN ha estimado lo segundo, la no extensión de anotación implicará el no pagar el impuesto correspondiente.

Y en tercer lugar, existe una especialidad cuando estos expediente tengan por objeto fincas integradas en una explotación agraria prioritaria o de las que su integración permitan constituir las, pues tendrán una reducción fiscal del 90% en la base imponible del ITPO (art. 13 de la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias).

¹⁶⁸ Resolución de 25 de febrero de 2016.

¹⁶⁹ Las Oficinas Liquidadoras se ubican en algunos Registros de la Propiedad, y en ellas el Registrador actúa como liquidador de impuestos.

¹⁷⁰ RDGRN de 12 de septiembre de 2016.

6. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO EN EL DERECHO COMPARADO: ¿EXCLUSIVO DEL SISTEMA ESPAÑOL?

Una vez analizada la figura del nuevo expediente de dominio notarial, puede surgir la pregunta sobre si este procedimiento es único del sistema hipotecario español o aparece en otros sistemas jurídicos. En primer término conviene advertir que el fin de este trabajo no es examinar un importante número de sistemas registrales en el ámbito del Derecho comparado ni tampoco entrar en excesivo detalle de los que sí que van a ser objeto de análisis.

La segunda consideración que debe tenerse en cuenta es que en los siguientes sistemas no existe una traducción literal del término expediente de dominio –en el sentido jurídico de la palabra–, y es por ello, que la manera de afrontar esta parte es desde el punto de vista de sus funciones (inmatriculación de fincas no inscritas, reanudación del tracto interrumpido y rectificación de excesos de cabida), esto es, averiguar cómo se llevan a cabo las mismas, en tales sistemas. Además, en el caso de los excesos de cabida, la referencia en algunos casos será la rectificación del registro en un sentido más amplio.

Y en tercer lugar, cabe resaltar que para el examen de los modelos registrales hemos procedido a clasificarlos en tres grupos en función de su origen histórico –latinos, germánicos y anglosajones–, puesto que en la mayoría de los casos hay un sistema que llamaremos “tipo” que, el resto de sistemas –que denominaremos “derivativos”–, toman como base para después añadir sus particularidades¹⁷¹.

6.1. En los sistemas latinos: Francia e Italia

Dentro de este grupo, el sistema tipo es el sistema registral francés, y entre los sistemas derivativos aparecen el sistema registral italiano, el sistema registral belga y el sistema registral holandés. De todos ellos, únicamente me centraré en el francés y en el italiano.

¹⁷¹ Esta clasificación es la utilizada por ROCA SASTRE (ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 1. Op. cit.* p. 35)

6.1.1. Francia

A pesar de la cercanía geográfica con nuestro país, Francia tiene un sistema registral muy diferente. Mientras que el sistema español tiene como base fundamental la inscripción, el francés se basa en lo que se conoce como transcripción –hoy día se habla de publicación y en gran parte de los casos tiene carácter obligatorio–, definida por Jerónimo GONZÁLEZ como la copia de un documento relativo a bienes inmuebles en los Registros especiales del distrito, llevados por el conservador de hipotecas¹⁷² –nombre que reciben en Francia los Registradores de la Propiedad–. Se trata de un sistema en el cual a los terceros adquirentes por negocio jurídico registrado no les son oponibles los actos jurídicos registrables no registrados o registrados con posterioridad¹⁷³. Asimismo, opera en torno al folio personal, es decir, los libros no se llevan en atención a las fincas – como ocurre con el sistema del folio real que se sigue en nuestro Jurídico–, sino por el orden de recepción de los documentos o por las personas de los propietarios¹⁷⁴.

Partiendo de estas características, ya podemos obtener una primera premisa respecto a la existencia de una figura como el expediente de dominio va a ser muy probablemente nula en el sistema de francés.

Inicialmente, cabe ya advertir que la función inmatriculadora no puede ser efectuada por ningún tipo de medio, sea o no similar al expediente de dominio, por motivos más que obvios que derivan de las características del sistema registral francés antes citadas. Al funcionar alrededor del folio personal –utilizando nuestra terminología–, no se inscribiría la finca objeto del acto, sino la persona que lo lleva a cabo. Pero además, entendiendo la inmatriculación de una finca como su primera inscripción, no es posible que se produzca pues, como se ha dicho, el sistema francés transcribe un título registrable no lo inscribe. En cualquier caso, destacamos el artículo 710 del CC Francés, en virtud del cual los actos o derechos que pretendan ser registrados deben de ser el resultado de un acto recibido de forma auténtica por un notario francés competente (o derivar de una decisión judicial o acto administrativo).

¹⁷² GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters, 2009, p. 113.

¹⁷³ ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... I. Op. cit.* p. 37.

¹⁷⁴ LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos... op. cit.* p. 5.

En segundo término, en el sistema francés rige el principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 3 del Decreto-Ley de *Publicité Foncière* de 4 de enero de 1955. Según el mismo “ningún acto o decisión judicial sujeto a publicación –o si se quiere, a registro– [...] podrá ser publicado en el fichero inmobiliario si no aparece publicado (registrado) el título del disponente o último titular, de acuerdo con lo dispuesto en este decreto”. Ello se completa con los artículos 32 a 37 del Real Decreto de 4 octubre de 1955, entre los cuales cabe destacar el artículo 35 donde aparecen las excepciones a la regla general, estando todas ellas relacionadas con la materia sucesoria. A la vista de todo esto, es claro que no se permite la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en tanto en cuanto, es improbable que pueda producirse como consecuencia de la obligatoriedad de transcripción de un gran número de actos, así como de que la no publicación de un acto implica su inoponibilidad frente a terceros.

En último lugar, la función rectificadora de excesos de cabida tampoco aparece en el sistema francés por las mismas razones previamente citadas (transcripción no inscripción y folio personal). El CC francés solo menciona la rectificación el Registro de un exceso de inscripciones en materia de deudores hipotecarios¹⁷⁵, algo que nada tiene que ver con el objeto de este trabajo.

Como consideración final, hay que advertir que se ha eliminado el régimen de los conservadores de hipotecas por la Ley de 30 de diciembre de 2009 de *finances rectificative*. Su artículo 30 ha establecido, desde el 1 de enero de 2013, la supresión de los salarios de los conservadores por una tasa en favor del Estado y la sustitución de la responsabilidad de estos “conservateurs des hypothèques” por la del Estado, tanto en la prestación del servicio público de publicidad registral como en las obligaciones resultantes y en los derechos y bienes que las garantizan. Por consiguiente, no podrán producirse nuevos nombramientos de conservadores a partir de 2012, siendo el puesto sustituido por el de “jefe del servicio de publicidad registral”, que se someterá a las normas generales que regulan los puestos de la administración pública, especialmente, como indica el mencionado artículo, en lo que se refiere a la remuneración¹⁷⁶.

¹⁷⁵ Dicha materia se regula en los artículos 2444 y 2445 del CC francés.

¹⁷⁶ El Notario del s. XXI. «Francia suprime el régimen de los “Conservateurs des Hypothèques”», *El Notario del s. XXI* núm. 39. Madrid: Colegio Notarial de Madrid, 2011 [en línea] <<https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-39/679-francia-suprime-el-regimen-de-los-conservateurs-des-hypotheques-0-9755513919289702>> [Consulta: 24 de mayo de 2021].

6.1.2. Italia

El sistema registral italiano es prácticamente en su totalidad un sistema de transcripción derivado del sistema francés¹⁷⁷. Comparte las características de folio personal y de transcripción de documentos y actos¹⁷⁸ en lugar de inscripción. Del mismo modo, rige el principio de inoponibilidad de lo no transcrito frente a terceros (art. 2644 *Codice Civile*). Como particularidades, existe un supuesto donde se practica inscripción en lugar de transcripción, la hipoteca, según permite el art. 2808 párr. 2ª del *Codice Civile* y que, al igual que en nuestro sistema, tiene carácter constitutivo¹⁷⁹. Por su parte, rige el principio “consensualístico” (art. 1376), que permite transmitir la propiedad y derechos reales con el mero perfeccionamiento del contrato¹⁸⁰ (esto es lo que ocurre en el sistema alemán, objeto de posterior análisis y al cual me remito). Si bien este es el sistema mayoritario, en algunos territorios de Italia opera el sistema registral tabular¹⁸¹, manifiestamente distinto al de transcripción y más similar al sistema español.

A la vista de lo anterior, en lo que al expediente de dominio concierne, una posible figura análoga al mismo dependerá de cuál de los dos sistemas apliquemos.

Primeramente, para la inmatriculación de fincas no inscritas, en el caso del sistema de transcripción, va a ocurrir lo mismo que lo ya descrito con Francia. La función de inmatriculación no puede existir, puesto que al articularse el registro en torno al folio personal, el inmueble no supone la unidad básica del registro. Asimismo, la transcripción no es compatible con la inmatriculación, ya que esta última no deja de ser una primera inscripción. De todos modos, el procedimiento registral de transcripción se regula en los artículos 2657 y siguientes del *Codice Civile*, del cual destaca la exigencia de una escritura pública (o privada con forma autenticada) para poder efectuar una transcripción.

¹⁷⁷ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. *Op. cit.* p. 122.

¹⁷⁸ Los actos sometidos a transcripción se recogen en el art. 2643 del CC Italiano.

¹⁷⁹ CABANILLAS GALLAS, Pío. *El Registro de la Propiedad en los sistemas latinos. 3, El Registro de la Propiedad en Italia y la Ley Hipotecaria de Ultramar de 1961*. Madrid: Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 1974, p. 90.

¹⁸⁰ LIOTTA, Giovanni. «El Registro de la Propiedad en Italia», *El Notario del s. XXI* núm 33. Madrid: Colegio Notarial de Madrid, 2010.

¹⁸¹ Este sistema registral es el que rige en Austria, y la razón por la que sigue vigente en ciertos lugares de Italia es puramente histórica. En la época del imperio austrohúngaro, algunos territorios del norte de Italia estaban integrados en él, por lo que era de entender que el sistema registral que imperase fuera el imperial. Tras la unificación italiana, se estimó preciso el que estos territorios pudieran mantener el sistema registral tabular. Este sistema se regula por el Real Decreto de 28 de marzo de 1929 n° 499, que no hace otra cosa que aplicar la Ley austriaca de 25 de julio de 1871, donde está establecido el sistema tabular.

Sin embargo, sí que es posible la inmatriculación en el sistema tabular, donde está implantado el folio real. El sistema registral tabular se compone principalmente de dos libros, el Libro Diario y el Libro Fondiario. En este último, se incluyen las llamadas partidas tabulares¹⁸², compuestas por varios folios. Uno de esos folios es el folio de la propiedad (folio B), que, como su propio nombre indica, está destinado a la inscripción del derecho de propiedad, siendo el primer asiento el de implantación o inmatriculación¹⁸³. La inmatriculación se puede llevar a cabo mediante dos procedimientos, la intabulación¹⁸⁴ y la prenotación¹⁸⁵, todos ellos con un remarcado carácter judicial (vid. art. 33 del Real Decreto de 28 de marzo de 1929 relativo a la intabulación). En suma, la inmatriculación de este sistema se asemeja al anterior expediente de dominio judicial.

En segundo lugar, el principio de tracto sucesivo también está en el sistema de transcripción italiano (art. 2650), sin llegar a constituir una exigencia tan férrea como en el caso francés (vid. art. 2644 párr. 2º). En cualquier caso, una posible reanudación del tracto tampoco va a tener cabida tal y como lo entendemos en nuestro sistema, sino que lo que hay es una especie de retroactividad: mientras no se verifica la previa transcripción, la realizada queda en suspenso; una vez se verifica la anterior, la realizada posteriormente surtirá efectos desde el momento en que se practicó¹⁸⁶. Por su parte, en el sistema tabular el requisito de previa inscripción para proceder a una nueva se exige (cfr. art. 3 RD de 28 de marzo de 1929), en tanto en cuanto el Registro en el sistema tabular gira sobre la base de una perfecta identidad de la finca y de su titularidad¹⁸⁷. En consecuencia, no será posible una reanudación del tracto ya que este no puede interrumpirse.

Finalmente en tercer lugar, difícil será que aparezca la función rectificadora de excesos de cabida en el sistema de transcripción por el mismo motivo que en el caso de Francia, al no ser la finca la unidad registral básica. En el sistema tabular rige un estricto principio de especialidad de la finca, estando el inmueble perfectamente determinado con

¹⁸² Por partida tabular se entiende a la entidad finca en la que consta su determinación física y su vida jurídica (CABANILLAS GALLAS, Pío. *Op. cit.* p. 140).

¹⁸³ CABANILLAS GALLAS, Pío. *Op. cit.* p. 144.

¹⁸⁴ Inscripción incondicionada, absoluta, en el sentido de que el título del cual depende perfecto y completo y cuyo fin es hacer público un derecho relativo a bienes inmuebles (CABANILLAS GALLAS, Pío. *Op. cit.* p. 146).

¹⁸⁵ Inscripción condicionada a la subsanación de requisitos necesarios para perfeccionar el título del cual depende (CABANILLAS GALLAS, Pío. *Op. cit.* p. 146).

¹⁸⁶ CABANILLAS GALLAS, Pío. *Op. cit.* p. 106.

¹⁸⁷ *Ibidem.* p. 165.

una concordancia entre el Registro y el Catastro¹⁸⁸. Aun así, en el supuesto de alguna variación de la descripción de la finca (incluyendo los excesos de la cabida), es necesario un procedimiento judicial, teniendo el juez la obligación de ponerlo en conocimiento del Catastro para rectificar el plano¹⁸⁹.

6.2. En los sistemas germánicos: Alemania y Suiza

Los sistemas registrales de inspiración germánica no tienen, como ocurría con los sistemas latinos, un sistema originario del que deriven los demás, porque, si bien es cierto, el sistema alemán es el que más ha influenciado, es aventurado afirmar que constituye la base plena de los demás –como sí lo era Francia para los sistemas latinos–. Así, junto al sistema registral alemán, son destacables el sistema suizo y el sistema austriaco. Del sistema austriaco ya se ha hablado indirectamente al referirme del sistema tabular de Italia, por lo que el análisis se centrará en el alemán y el suizo.

6.2.1. Alemania

Según ROCA SASTRE, el sistema alemán es un sistema de Registro con efecto de exactitud de lo registrado que se caracteriza por su eficacia positiva de protección respecto del titular registral y del tercer adquirente¹⁹⁰ y el principio de inscripción constitutiva en materia de transmisión de la propiedad y demás derechos reales, y la constitución de estos últimos, llevadas a cabo mediante un negocio jurídico¹⁹¹ donde rige el llamado principio de consentimiento, según el cual es necesario que haya un acuerdo abstracto entre el que transmite el inmueble –el titular registral– y el que lo adquiere –quien pretende, por tanto, inscribir el negocio–, teniendo el primero que dar su consentimiento para efectuar el segundo la inscripción¹⁹².

¹⁸⁸ CABANILLAS GALLAS, Pío. *Op. cit.* p. 168.

¹⁸⁹ *Ídem.*

¹⁹⁰ ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... I. Op. cit.* p. 39.

¹⁹¹ *Ibidem*, p. 63.

¹⁹² El artículo 873 del BGB dice que: “Para transferir la propiedad de una propiedad, gravar una propiedad con un derecho y transferir o gravar dicho derecho, el acuerdo de la persona con derecho y la otra parte sobre la ocurrencia del cambio legal y la entrada de la otra parte, se requiere un cambio legal en el registro de la propiedad, a menos que la ley disponga lo contrario”.

En lo que aquí respecta, no existe un “expediente de dominio alemán”, por lo que hay que examinar la cuestión desde el punto de vista de las funciones del expediente de dominio.

En primer lugar, respecto a la inmatriculación de fincas no inscritas, es un concepto que no existe como tal en la terminología alemana, pues solo se habla de inscripción, por lo que tendremos que partir de que la inmatriculación es la primera inscripción. La forma en virtud de la cual se tiene que llevar a cabo es mediante la presentación de un documento notarial –escritura pública– donde conste la *traditio* (conforme al principio de consentimiento o de abstracción, se diferencia entre el título en el que se basa la transmisión o negocio jurídico causal, y el consentimiento que da el transmitente para que pueda inscribir dicha transmisión o negocio jurídico abstracto. Este consentimiento en derecho alemán es lo que se denomina *traditio* y es lo que se inscribe en el Registro¹⁹³ -art. 925–). No hace falta, por tanto, un mecanismo como el expediente de dominio para inscribir (inmatricular) una finca que no esté inscrita en el Registro.

En relación con la segunda de las funciones, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, el artículo 39 de la Ordenanza registral de 5 de agosto de 1935 (*Grundbuchordnung*) “solo puede practicarse una inscripción cuando aquel cuyo derecho resulta perjudicado por ella, está inscrito como titular”, estando exceptuadas de esta regla las transmisiones de cédulas hipotecarias (art. 39.2) o la transmisión o cancelación por los herederos o albaceas de los derechos inscritos a favor del causante (art. 40), entre otras¹⁹⁴. De este artículo se aprecia la existencia del principio de tracto sucesivo, el cual va a tener mucha relación con el hecho de que en este sistema registral –como ya se ha dicho– la inscripción sea constitutiva. Si se produce una transmisión de la propiedad de una finca, ello debe ser objeto de inscripción registral, porque de no hacerlo no va a tener efecto dicha transmisión¹⁹⁵. Por tanto, nunca se producirá la interrupción del tracto sucesivo, por lo que es lógico que no exista un mecanismo para dicha función.

Finalmente, la rectificación de los excesos de cabida sí que aparece en el sistema alemán pero no referida exclusivamente a tales excesos, sino a la de cualquier contenido

¹⁹³ LIMMER, Peter. «El procedimiento registral en Alemania», *El Notario del s. XXI* núm 31. Madrid: Colegio Notarial de Madrid, 2010.

¹⁹⁴ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. *Op. cit.* p. 158.

¹⁹⁵ ALCOCER HUARANGA, Wilmer Nino. «La necesaria incorporación del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido al sistema inmobiliario registral peruano», *Derecho y cambio social*. Lima (Perú): Círculo de Estudios Ius Filosóficos UNIDAD, 2016, p. 33.

del Registro inexacto. Es muy improbable que la inexactitud se produzca en las adquisiciones por negocio jurídico por el requisito de inscripción constitutiva, siendo la excepcional causa la nulidad del acuerdo real¹⁹⁶. La acción para llevar a cabo esta rectificación se recoge en el artículo 894 del BGB, que dice que en estos casos, la persona cuyo derecho no esté debidamente inscrito requerirá el consentimiento de la rectificación catastral de la persona cuyos derechos se vean afectados por la rectificación, que podrá obtener un asiento de contradicción en el Registro (art. 899). En definitiva, se trata de un procedimiento judicial muy alejado de nuestra figura del expediente de dominio.

6.2.2. Suiza

El sistema registral suizo está, al igual que el alemán, basado en la exactitud de lo registrado y en la protección positiva del titular y tercer adquirente. La inscripción registral es constitutiva para adquirir la propiedad sobre un inmueble en virtud de negocio jurídico (art. 971 CC suizo), pero no es suficiente por sí solo, porque ha de fundarse en causa jurídica y en la declaración transmisiva del titular registral¹⁹⁷. Ahora bien, la gran particularidad que va a tener es que, a diferencia del alemán, se matiza el principio de consentimiento, pues en este sistema no se da tanta importancia a separar el negocio jurídico que trae causa de la transmisión (título), del negocio jurídico abstracto, en virtud del cual, el transmitente titular registral da su consentimiento para que se practique la inscripción en favor del adquirente (la *traditio*). Así, el título de transmisión se inscribe en el Registro y el consentimiento se apoyará causalmente en el mismo para repercutir en la validez de la inscripción del primero¹⁹⁸.

En cuanto al expediente de dominio, no existe tampoco una traducción en el sistema suizo, por lo que procede hacer el análisis desde el punto de vista de las funciones.

A diferencia de lo que ocurría en el sistema alemán, aquí sí que existe la palabra inmatriculación (*immatriculation*). Conforme al artículo 17 de la Ordenanza sobre el Registro Inmobiliario de 23 de septiembre de 2011, la inmatriculación de un inmueble se realiza mediante su trazado sobre el plan del Registro en la medida o representación que

¹⁹⁶ ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... I. Op. cit.* p. 69.

¹⁹⁷ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. *Op. cit.* p. 218.

¹⁹⁸ ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... I. Op. cit.* p. 78.

sea posible (art 21), a través de la apertura de folio registral –rige, por tanto, el sistema de folio real–, con el establecimiento de su estado descriptivo (art. 20)¹⁹⁹. A la vista de esto, cabría entender que para inmatricular fincas no inscritas será necesaria escritura pública que deberá contener los citados elementos sin requerirse un medio específico como el expediente de dominio.

Respecto a la reanudación del tracto sucesivo, el principio de tracto sucesivo no se regula expresamente, pero como es requisito ineludible para practicar cualquier asiento en el Registro el consentimiento del titular registral, ya queda establecido dicho principio²⁰⁰. En lo que concierne a la reanudación, del mismo modo que ocurría en el sistema alemán, como la inscripción es constitutiva del derecho, no puede darse el fenómeno de la interrupción del tracto, ya que no habría en primer término derecho que transmitir si no está inscrito el inmueble sobre el que el mismo recae.

Por último, en relación a la rectificación de los excesos, es muy similar a la del sistema alemán y se recoge en los artículos 974 y siguientes del CC suizo. Se establece un procedimiento judicial instado por el perjudicado con requerimiento previo ante el Registrador de la Propiedad (arts 976 y 977), el cual nada tiene que ver con el expediente de dominio actual de nuestro sistema.

6.3. En los sistemas anglosajones: Australia y Estados Unidos

El sistema originario dentro del mundo anglosajón es el sistema australiano, del cual derivan tanto el sistema estadounidense como el inglés. Conviene advertir que, a diferencia de los sistemas germánicos y latinos, en los sistemas anglosajones no existe un solo sistema registral, sino que, en muchas ocasiones, convivirán varios, como es el caso de Estados Unidos donde operan el sistema Torrens y el sistema de Recording, o de Inglaterra, en la cual el sistema registral se organiza en torno al Registro de Cargas

¹⁹⁹ En el sistema suizo tiene un papel destacado la figura del Catastro, tal y como se aprecia en el artículo 950 de su CC: “La inscripción y descripción de cada edificio en el catastro se realiza sobre la base de mediciones especiales, en particular un plano del catastro”.

²⁰⁰ ROCA SASTRE critica la deficiencia de este principio en el sistema (ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... 1. Op. cit.* p. 82).

Inmobiliarias y al Registro de Títulos²⁰¹. El análisis se centrará en el sistema australiano y en el sistema de los Estados Unidos.

6.3.1. Australia

El sistema registral de Australia es un sistema con efecto de inatacabilidad de lo registrado, salvo ciertas excepciones muy tasadas²⁰². Funciona alrededor de lo que se conoce como un certificado del título (*Certificate of title*), que sirve como prueba de la titularidad del dominio para quien la ostenta, y pudiendo ser atacada en ocasiones muy concretas recogidas por la ley (art 69 *Real Property Act* 1886). También se caracteriza por su riguroso sistema de inmatriculación –posteriormente objeto de análisis– y por la existencia de un Fondo de seguro que indemniza a aquellos que son perjudicados por el juego de este sistema. El nombre por el que se conoce el sistema registral australiano es por el de Sistema Torrens²⁰³, en honor a su creador Richard Torrens.

Aunque tampoco hay un expediente de dominio en el sistema australiano, es posiblemente el sistema registral, de todos los analizados hasta ahora, donde más similitudes podemos encontrar, concretamente en relación a la función inmatriculadora.

Si bien en un inicio la inscripción registral de derechos era voluntaria –y, por ende la inmatriculación también lo era–, hoy en día es constitutiva (art. 67 de la *Real Property Act*). La inmatriculación de una finca comienza con una petición del interesado al Registrador competente (*Registrar-General*) a la que debe acompañar un plano de la misma y los documentos que justifiquen su derecho sobre él, los cuales son analizados por unos funcionarios del Registro que examinan si el interesado es en efecto el dueño de la finca, y por unos funcionarios topógrafos que se encargan de analizar el plano y las medidas de la finca. La solicitud del registro se publica en diversos periódicos oficiales, momento a partir del cual empieza a computar el plazo de un mes para posibles oposiciones de terceros. En el caso de que no hubiera sido presentada solicitud alguna o estas hubieran sido rechazadas, se inmatricula la finca, redactando previamente el título

²⁰¹ BAZ IZQUIERDO, Fernando. *La hipoteca en el sistema inmobiliario inglés*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid, 1977, p. 767.

²⁰² ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... I. Op. cit.* p. 40.

²⁰³ Es necesario precisar que el sistema solo se aplica en Australia del Sur, en virtud de la *South Australian Property Act* de 27 de enero de 1858.

de propiedad (incorporándose al Registro), y el Registrador expide el certificado de título²⁰⁴.

Como se ve, el procedimiento guarda ciertas similitudes con el del expediente de dominio, tanto por su rigurosidad como por los trámites de posibles oposiciones de terceros.

En lo que a la función reanudadora del tracto interrumpido respecta, el principio está bastante flexibilizado, ya que en ciertas ocasiones no es precisa previa inscripción para otorgar un acto dispositivo, procediendo a practicar la inscripción más tarde²⁰⁵. Como ya se ha mencionado, la inscripción es constitutiva, por lo que el fenómeno de la interrupción del tracto no puede aparecer, ya que el derecho en cuestión no podrá existir sino se ha realizado la inscripción pertinente.

Por último, la rectificación de excesos, o más concretamente, del contenido del Registro, se lleva a cabo a través de un procedimiento judicial, recogido en los artículos 223A a 223H de la *Real Property Act*, en el cual hay participación de terceros interesados y del Registrador. Además, también es posible evitar acudir a este procedimiento si se tiene el consentimiento pleno de todos los interesados (art 223J).

6.3.2. Estados Unidos

Anteriormente, hemos señalado que en los Estados Unidos (en adelante EEUU) conviven dos sistemas registrales, el sistema Torrens y sistema de Recording. Temporalmente el primer sistema registral fue el de Recording, también llamado Registro de Documentos (*Registry of Deeds*). Se trata de sistema de transcripción, no de inscripción –al igual que los sistemas francés e italiano, antes descritos–, siendo esta necesaria para los efectos frente a terceros pero no para los efectos inter pares²⁰⁶, y además tiene un seguro de derechos como mecanismo de protección de los derechos inscritos. Por su parte, el sistema Torrens apareció más tarde, y es, en esencia, el mismo sistema que

²⁰⁴ Siguiendo a LACRUZ (LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Op. cit.* pp. 21-22) y a ROCA SASTRE (ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... I. Op. cit.* pp. 87-88).

²⁰⁵ ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho... I. Op. cit.* p. 96.

²⁰⁶ MORO SERRANO, Antonio. *Los sistemas registrales en los Estados Unidos de América*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid, 1982, p. 56.

hay en Australia, con ciertas particularidades en la inmatriculación y algunos principios registrales²⁰⁷. Hubo un intento, a través de la *Uniform Land Registration Act* de 1916 para hacer del sistema Torrens el sistema registral principal de EEUU, pero no tuvo éxito, por lo que hoy en día, como he destacado, conviven ambos sistemas siendo el de Recording el que más Estados abarca.

Tampoco en Estados Unidos existe un expediente de dominio como tal por lo que de nuevo tenemos a atender desde el punto de vista de sus funciones. Al ser dos los sistemas registrales, en cada función se analizará la solución que propone cada uno de ellos.

En primer término, en lo que a la función inmatriculadora concierne, esta no va a aparecer en el sistema de Recording, al ser un sistema de transcripción, ya que si no cabe la inscripción tampoco cabrá la inmatriculación (vid. lo expuesto en el sistema francés). En el sistema Torrens sí que existe la inmatriculación, compartiendo su procedimiento en casi su totalidad con el del sistema australiano. Mientras que en el caso de Australia este se seguía ante el Registrador, en Estados Unidos se sigue ante un Juez ante el cual se ejercita la acción de saneamiento (“to quiet title”)²⁰⁸. Siguiendo a MORO SERRANO, el procedimiento se inicia con una solicitud que debe acompañarse de un "abstract" o extracto del historial jurídico de las fincas junto con la presentación de un plano. El Juez manda citar a los interesados, incluyendo entre ellos a los dueños de las fincas colindantes, para que comparezcan y aleguen lo que estimen oportuno, tras lo cual, previo examen de las alegaciones presentadas, el Juez dicta sentencia. Una vez firme, el secretario libra mandamiento al Registrador para que inscriba el derecho a nombre de la persona que ha sido declarada propietaria en el procedimiento²⁰⁹. En virtud de esta inscripción, se expide un certificado de título que se entrega a su titular. Se trata, pues, de un procedimiento bastante similar al del expediente de dominio judicial de antes de la reforma de 2015.

En segundo lugar, la función de reanudación del tracto interrumpido no existe en ninguno de los dos sistemas. En el caso del sistema de Recording, directamente no hay un principio de tracto sucesivo, al no necesitar el adquirente ningún asiento anterior para

²⁰⁷ También aquí, al igual que en el sistema Torrens australiano, hay un fondo de seguridad para indemnizar a los perjudicados por el sistema.

²⁰⁸ MORO SERRANO compara esta acción con la acción declarativa de dominio del artículo 348 de nuestro Código Civil (MORO SERRANO, Antonio. *Op. cit.* p. 101).

²⁰⁹ MORO SERRANO, Antonio. *Op. cit.* p. 101.

inscribir, acudiendo solo al Registro para ver si el transmitente es el verdadero dueño²¹⁰. Por su parte, en el sistema Torrens sí que hay un principio de tracto sucesivo, al ser necesaria para practicar una inscripción la presentación del certificado del título del transmitente. Ahora bien, del mismo modo que ocurría en Australia, al ser la inscripción constitutiva del derecho, el fenómeno de la interrupción del tracto no va a producirse.

Y en tercer lugar, en lo que a la rectificación de excesos se refiere, en el sistema de Recording, cuando la descripción no sea correcta pero el error es consecuencia del asiento o del documento presentado, la inscripción va a conservar su fuerza informativa, no teniendo que notificárselo a terceros si es necesaria la rectificación de la descripción²¹¹. En el sistema Torrens, funciona del mismo modo que en el caso de Australia, es decir, es necesario un procedimiento judicial para llevar a cabo la rectificación.

²¹⁰ MANZANO SOLANO, Antonio. «Los sistemas registrales inmobiliarios de Inglaterra y Estados Unidos». *Derecho y Opinión*, núm. 0. Córdoba: Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones, 1992, p. 157.

²¹¹ MORO SERRANO, Antonio. *Op. cit.* pp. 74-75.

7. CONCLUSIONES

Tras el estudio del nuevo expediente de dominio cabe sacar las siguientes conclusiones, algunas a favor y otras de corte más desfavorable:

1. Desjudicialización positiva

El hecho de que el expediente de dominio haya dejado de ser tramitado en la vía judicial supone una ventaja en dos sentidos: por un lado, los jueces tienen una excesiva carga de trabajo, por lo que el reducir su competencia sobre ciertas materias implica una mejor dedicación de estos a otros asuntos, y por otro, los promotores de un expediente de dominio pueden obtener una resolución con mayor brevedad y sin las dilaciones que un procedimiento judicial tiene con asiduidad, además de que sus gastos en el procedimiento actual serán menores que los que conllevaba el tramitar el expediente ante los jueces.

2. Mantenimiento de las garantías en el procedimiento

Las garantías que ofrecía el tramitar el expediente ante los Tribunales no se han visto afectadas porque ahora sean los Notarios los competentes para conocer del procedimiento. La extensión del artículo 203 de la LH se fundamenta en querer ser lo más garantista posible, sobre todo en relación con todos los interesados a los que se debe citar durante el expediente. En ningún caso puede causarse indefensión si se sigue el *iter* del mencionado artículo.

3. Mejora en la coordinación del Registro y del Catastro

La importancia que tiene el Catastro en el nuevo expediente de dominio es fruto de uno de los objetivos de la Ley 13/2015, mejorar la coordinación Registro-Catastro, y ello es un aspecto muy positivo de esta regulación, en tanto en cuanto permite una continua colaboración entre ambas instituciones que va a favorecer tanto a los sujetos privados –quienes tendrán más al día las documentaciones de sus fincas²¹²– como al

²¹² ROJAS MARTÍNEZ De MARMOL, Enrique. «Dudas surgidas en la práctica sobre el expediente de dominio notarial, tras la reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro», en *Notarios y Registradores* [en

propio sistema hipotecario en su conjunto, pues las desactualizaciones sobre una finca que tenga una de las dos instituciones podrán ser corregidas con los datos de la otra. Con ello, se mejorarían tanto el principio de exactitud registral como el de legitimación.

4. Figura jurídica exclusiva de nuestro sistema

Respecto al Derecho comparado, es evidente que el expediente de dominio notarial es único en los sistemas de nuestro entorno. Llama la atención que los sistemas francés e italiano, que también son latinos, posiblemente sean, en relación con el expediente de dominio, los más distintos al sistema español. Por otra parte, es preciso advertir que, por razones de extensión, no se han analizado sistemas de América Latina, donde quizás, aunque esto es una conjetura, tengan figuras similares al expediente de dominio notarial, puesto que estos sistemas están desarrollando su régimen hipotecario basándose en el sistema hipotecario español.

5. Excesiva tramitación

La enorme tramitación que requiere el expediente de dominio nos suscita una pregunta ¿era necesario tanto trámite? El artículo 203 de la LH, en su intento de ser lo más garantista posible, ha pecado de excesivo. Las citaciones a los titulares de derechos reales y cargas sobre la finca y a los propietarios colindantes, en el caso de la inmatriculación, poco aportan. Podría bastar con notificarles el hecho de que se está tramitando un expediente de dominio sobre la finca sobre la que tienen un derecho real en el caso de los primeros, o sobre la que son colindantes, respecto de la segunda. ¿Qué tendrá que aportar el titular catastral de la finca colindante cuando la finca de al lado se vaya a inmatricular? En el caso del registro de excesos de cabida tiene más lógica esta cuestión, pero para la inmatriculación o incluso para la reanudación del tracto es difícil encontrarle sentido.

6. Utilización residual en la práctica

Este exceso regulatorio está provocando que el expediente de dominio sea un medio poco utilizado para la inmatriculación de fincas, pues la práctica notarial nos

línea] <<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/dudas-surgidas-en-la-practica-sobre-el-expediente-de-dominio-notarial/>>. [Consulta: 16 de mayo de 2021].

enseña que se prefiere acudir al procedimiento del artículo 205 de la LH. El ejemplo del poco afecto que se tiene a esta figura es su coloquial denominación de “expediente del demonio”²¹³.

7. ¿Expediente de dominio notarial o registral?

Una cuestión llamativa es que se habla de “expediente de dominio notarial” pero la tarea del Registrador es fundamental durante todo el procedimiento; realmente es quien permite que este continúe o no, pues es quien lleva a cabo las calificaciones oportunas. La pregunta que se puede suscitar es si el expediente de dominio podría haberse delegado solo a los Registradores, sin necesidad de acudir al Notario, lo que redundaría en un menor coste para su promotor e incluso en un ahorro temporal en su tramitación.

8. Necesaria reforma del Reglamento Hipotecario

Por último, es bastante criticable la falta de actualización del Reglamento Hipotecario. En el caso del expediente de dominio, como hemos visto, su regulación está derogada tácitamente. Pero fuera del ámbito de los concedores de la materia, un promotor no tiene por qué ser consciente de tal circunstancia. Por ello, consideramos necesario la modificación de esta norma, lo cual no requiere tramitación parlamentaria, puesto que su naturaleza es reglamentaria y es, por tanto, competencia del poder ejecutivo.

²¹³ PÉREZ, Luis y Asociados. Abogados. *¿Expediente de dominio o expediente del demonio?* [en línea]. <<https://abogadosdegijon.com/expediente-de-dominio-o-expediente-del-demonio/>> [Consulta: 16 de mayo de 2021]

8. BIBLIOGRAFÍA

- ABEJÓN TOVAR, Julián. «Expedientes de Dominio», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 36. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 1947.
- ALCOCER HUARANGA, Wilmer Nino. «La necesaria incorporación del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido al sistema inmobiliario registral peruano», *Derecho y cambio social*. Lima (Perú): Círculo de Estudios Ius Filosóficos UNIDAD, 2016.
- BAREA MARTÍNEZ, M^a Teresa. «El nuevo expediente de dominio notarial», *El Notario del s. XXI* núm. 68. Madrid: Colegio Notarial de Madrid, 2016 [en línea]. Disponible en: <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-68/academia-matritense-del-notariado/6786-el-nuevo-expediente-de-dominio-notarial>
- BAZ IZQUIERDO, Fernando. *La hipoteca en el sistema inmobiliario inglés*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid, 1977.
- CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudios sobre Derecho Hipotecario 1*. 4^a ed. act. Madrid: Marcial Pons, 2000.
- DIÉGUEZ OLIVA, Rocío «Los principios de tracto sucesivo y de prioridad», en DIÉGUEZ OLIVA, Rocío; y SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma (coordinadoras). *Lecciones de derecho inmobiliario registral*. 1^a ed. Valencia: Tirant lo Blanch, 2020.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. 3, Las relaciones jurídico-reales, El Registro de la Propiedad, la posesión*. 5^a ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson-Civitas, 2008.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis; y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio. *Sistema de Derecho Civil. 3, tomo 1, Derecho Reales en general. Posesión. Propiedad. El registro de la propiedad*. 10^a ed. Madrid: Tecnos, 2019.

DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. «Comentario al artículo 20», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019.

- «Comentario al artículo 204», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019.

FANDOS PONS, Pedro. *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2016.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *La finca registral y el catastro: inmatriculación, obra nueva, reanudación del tracto y restantes procedimientos de la Ley 13/2015, de 24 de junio*. 1ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Civitas, 2016.

GOMÁ LANZÓN, Fernando. «Expediente de Dominio para la inmatriculación de fincas», en BARRIO DEL OLMO, Concepción Pilar (coord.). *Jurisdicción voluntaria notarial: estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de la jurisdicción voluntaria, ley hipotecaria y Ley de navegación marítima*. 1ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2015.

- «Reanudación del tracto sucesivo interrumpido», en BARRIO DEL OLMO, Concepción Pilar (coord.). *Jurisdicción voluntaria notarial: estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de la jurisdicción voluntaria, ley hipotecaria y Ley de navegación marítima*. 1ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2015.
- «Rectificación de descripción, superficie o linderos de fincas inscritas», en BARRIO DEL OLMO, Concepción Pilar (coord.). *Jurisdicción voluntaria notarial: estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de la jurisdicción voluntaria, ley hipotecaria y Ley de navegación marítima*. 1ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2015.

GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo. *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters, 2009.

- JIMÉNEZ CLAR, Antonio. «Algunas consideraciones sobre el título de adquisición en el expediente notarial de dominio», en ARRIETA SEVILLA, Luis Javier, y SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena (directores). *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*. 1^aed. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 2018.
- JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *La nueva Coordinación realidad-catastro-registro: Comentario Jurídico a la Ley 13/2015, de 24 de junio*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2016.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de Derecho Civil III bis: Derecho Inmobiliario Registral*. 2^a edición, revisada y puesta al día por DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús y RAMS ALBESA, Joaquín. Madrid: Dykinson, 2003.
- LIMMER, Peter. «El procedimiento registral en Alemania», *El Notario del s. XXI* núm 31. Madrid: Colegio Notarial de Madrid, 2010.
- MANZANO SOLANO, Antonio. «Los sistemas registrales inmobiliarios de Inglaterra y Estados Unidos». *Derecho y Opinión*, núm. 0. Córdoba: Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones, 1992.
- MARTÍNEZ-PÉREZ, Fernando. *Posesión, dominio y Registro. Constitución de la Propiedad Contemporánea en España (1861-1944)*. Madrid: Dykinson, 2020.
- MORO SERRANO, Antonio. *Los sistemas registrales en los Estados Unidos de América*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid, 1982.
- OCAÑA RODRÍGUEZ, Antonio. *Expediente de Dominio*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios, 2008.
- ORDÁS ALONSO, Marta. «Comentario al artículo 201», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3^a ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019.
- «Comentario al artículo 203», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3^a ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019.

- «Comentario al artículo 205», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019.
- «Comentario al artículo 208», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2019.

OTEROS FERNÁNDEZ, Manuel. «Aspectos Procesales del Expediente de Dominio», *Derecho y Opinión*, núm. 6. Córdoba: Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones, 1998.

ROCA-SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis; y BERNÀ i XIRGO, Joan. *Derecho Hipotecario 1*. 9ª Edición. Barcelona: Bosch, 2008.

- *Derecho Hipotecario 2 (Vol. 1)*. 9ª Edición. Barcelona: Bosch, 2008.
- *Derecho Hipotecario 3*. 9ª Edición. Barcelona: Bosch, 2008.
- *Derecho Hipotecario 4*. 9ª Edición. Barcelona: Bosch, 2008.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, Félix. *Expediente de dominio: legislación, estudio, jurisprudencia y formularios*. 6ª ed. Granada: Comares, 1999.

SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. 6ª ed. Valencia: Tirant lo Blanch, 2019.

WEBGRAFÍA

DELGADO RAMOS, Joaquín. «La Ley 13/2015: objetivos que proclama y reformas que introduce. Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad» en *REGIS PRO Estudios prácticos* [en línea]: Madrid: REGIS PRO Estudios prácticos, 2015. <<https://regispro.es/joaquin-delgado-la-ley-132015-objetivos-que-proclama-y-reformas-que-introduce-estudio-especial-de-la-coordinacion-y-descoordinacion-entre-el-catastro-y-el-registro-de-la-propiedad/>> [Consulta: 16 de marzo de 2021].

El Notario del s. XXI. «Francia suprime el régimen de los “Conservateurs des Hypothèques”», *El Notario del s. XXI* núm. 39. Madrid: Colegio Notarial de Madrid, 2011 [en línea] <<https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-39/679-francia-suprime-el-regimen-de-los-conservateurs-des-hypotheques-0-9755513919289702>> [Consulta: 24 de mayo de 2021]

Ministerio de Hacienda. «Coordinación Catastro Registro», en el *Portal de la Dirección General del Catastro* <<http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/CoordinacionCatastroRegistro.asp>> [Consulta: 17 de marzo de 2021].

PÉREZ, Luis y Asociados. Abogados. *¿Expediente de dominio o expediente del demonio?* [en línea]. <<https://abogadosdegijon.com/expediente-de-dominio-o-expediente-del-demonio/>> [Consulta: 16 de mayo de 2021]

ROJAS MARTÍNEZ De MARMOL, Enrique. «Dudas surgidas en la práctica sobre el expediente de dominio notarial, tras la reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro», en *Notarios y Registradores* [en línea] <<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/dudas-surgidas-en-la-practica-sobre-el-expediente-de-dominio-notarial/>>. [Consulta: 16 de mayo de 2021].

LEGISLACIÓN

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 de julio de 1889: [Referencia BOE-A-1889-4763](#))
- Ley de 23 de marzo de 1906, que establece el Catastro Topográfico Parcelario (Gaceta de Madrid núm. 83, de 24 de marzo de 1906: [Referencia BOE-A-1906-1975](#))
- Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (BOE núm. 189, de 7 de julio de 1944: [Referencia BOE-A-1944-6578](#))
- Ley sobre la reforma hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 (BOE núm. 1, de 1 de enero de 1945: [Referencia BOE-A-1945-1](#))
- Decreto de 8 de Febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946: [Referencia BOE-A-1946-2453](#))
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE núm. 106, de 16 de abril: [Referencia BOE-A-1947-3843](#))
- Real Decreto 2949/1979, de 29 de diciembre, sobre competencias del Instituto Geográfico Nacional en lo concerniente al Mapa Nacional Topográfico Parcelario (BOE núm. 9, de 10 de enero de 1980: [Referencia BOE-A-1980-530](#))
- Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (BOE núm. 303, de 19 de diciembre de 1987: [Referencia BOE-A-1987-28141](#))
- Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal (BOE núm. 108, de 5 de mayo de 1992: [Referencia BOE-A-1992-9548](#))
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (BOE núm. 251, de 5 de octubre: [Referencia BOE-A-1993-25359](#))
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994: [Referencia BOE-A-1994-26003](#))
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias BOE núm. 159, de 5 de julio de 1995: [Referencia BOE-A-1995-16257](#))

- Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 64, de 14 de marzo de 1996: [Referencia BOE-A-1996-5930](#))
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE núm. 315, de 31 de diciembre de 1996: [Referencia BOE-A-1996-29117](#))
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000: [Referencia BOE-A-2000-323](#))
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE núm. 264, de 4 de noviembre de 2003: [Referencia BOE-A-2003-20254](#))
- Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE núm. 58, de 8 de marzo de 2004: [Referencia BOE-A-2004-4163](#))
- Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial (BOE núm. 266, de 4 de noviembre de 2009: [Referencia BOE-A-2009-17493](#))
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2011: [Referencia BOE-A-2011-4117](#))
- 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 (BOE núm. 151, de 25 de junio de 2015: [Referencia BOE-A-2015-7046](#))
- Ley 15/2015, de 2 julio, de Jurisdicción Voluntaria (BOE núm. 158, de 3 de julio de 2015: [Referencia BOE-A-2015-7391](#))
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE núm. 236, de 2 de octubre de 2015: [Referencia BOE-A-2015-10565](#))
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015: [Referencia BOE-A-2015-11723](#))
- Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE núm. 54, de 4 de marzo de 2017: [Referencia BOE-A-2017-2307](#))

- Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales (BOE núm. 25, de 29 de enero de 2020: [Referencia BOE-A-2020-1246](#))

LEGISLACIÓN HISTÓRICA

- Ley Hipotecaria de 8 de enero de 1861 (Gaceta de Madrid núm. 41, de 10 de enero de 1861)
- Reglamento de General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 21 de junio de 1861 (Gaceta de Madrid núm. 189 y 190, de 8 de julio al 9 de julio de 1861)
- Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1869 (Gaceta de Madrid núm. 303 a 316, del 30 de octubre al 12 de noviembre de 1870)
- Reglamento de General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1869 (Gaceta de Madrid núm. 327 a 343, de 23 de noviembre a 9 de diciembre de 1870)
- Ley de 17 de Julio de 1877 (Gaceta de Madrid núm. 202, de 21 de julio de 1877: [Referencia BOE-A-1877-5616](#))
- Real Decreto de 3 de febrero de 1881, por el que se aprueba el proyecto de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Gaceta de Madrid núm. 36, 5 de febrero de 1881: [Referencia BOE-A-1881-813](#))
- Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909 (Gaceta de Madrid núm. 112, de 22 de abril de 1910: [Referencia BOE-A-1910-2835](#))
- Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915 (Gaceta de Madrid núm. 226, de 14 de agosto de 1915: [Referencia BOE-A-1915-4524](#))
- Real Decreto-Ley de 13 de junio de 1927 (Gaceta de Madrid núm. 165, de 14 de junio de 1927: [Referencia BOE-A-1927-5923](#))

LEGISLACIÓN EXTRANJERA

- *Code Civil* de 21 de marzo de 1804.
- *South Australian Property Act* de 27 de enero de 1858.
- *Real Property Act* de 1886.
- *Bürgerliches Gesetzbuch* de 1 de enero de 1900.
- *Code Civil Suisse* de 10 de diciembre de 1907.
- *Uniform Land Registration Act* de 1916.
- *Regio Decreto* de 28 de marzo de 1929, nº499.
- *Codice Civile (Regio Decreto* de 16 de marzo de 1942, nº262).
- *Décret* nº55-22 de 4 enero de 1955 *portant réforme de la publicité foncière.*
- *Grundbuchordnung* de 5 de agosto de 1955.
- *Décret* nº55-1350 de 14 octubre de 1955 *pour l'application du décret* nº 55-22 de 4 enero 1955 *portant réforme de la publicité foncière.*
- *Ordonnace sur le registre foncier* de 23 de septiembre de 2011.

JURISPRUDENCIA

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)

- RDGRN de 24 de diciembre de 1917.
- RDGRN de 30 de octubre de 1984 (BOE núm. 296, de 11 de diciembre de 1984: [Referencia BOE-A-1984-26976](#))
- RDGRN de 30 de abril de 2005 (BOE núm. 160, de 6 de julio de 2005: [Referencia BOE-A-2005-11616](#))
- RDGRN de 14 de octubre de 2005 (BOE núm. 281, de 24 de noviembre de 2005: [Referencia BOE-A-2005-19370](#))
- RDGRN de 6 de mayo de 2013 (BOE núm. 132, de 3 de junio de 2013: [Referencia-BOE-A-2013-5849](#))
- Resolución Circular DGRN de 3 de noviembre de 2015 ([Enlace Ministerio de Hacienda](#))
- RDGRN de 5 de noviembre de 2015 (BOE núm. 281, de 24 de noviembre de 2015: [Referencia BOE-A-2015-12716](#))
- RDGRN de 17 de noviembre de 2015 (BOE núm. 294, de 9 de diciembre de 2015: [Referencia BOE-A-2015-13363](#))
- RDGRN de 8 de febrero de 2016 (BOE núm. 60, de 10 de marzo de 2016: [Referencia BOE-A-2016-2424](#))
- RDGRN de 15 de marzo de 2016 (BOE núm. 83, de 6 de abril de 2016: [Referencia BOE-A-2016-3313](#))
- RDGRN de 14 de abril de 2016 (BOE núm. 133, de 2 de junio de 2016: [Referencia BOE-A-2016-5305](#))
- RDGRN de 5 de mayo de 2016 (BOE núm. 136, de 6 de junio de 2016: [Referencia BOE-A-2016-5498](#))
- RDGRN de 23 de mayo de 2016 (BOE núm. 140, de 10 de junio de 2016: [Referencia BOE-A-2016-5689](#))
- RDGRN de 24 de junio de 2016 (BOE núm. 180, de 27 de julio de 2016: [Referencia BOE-A-2016-7234](#))

- RDGRN de 27 de junio de 2016 (BOE núm. 180, de 27 de julio de 2016: [Referencia BOE-A-2016-7236](#))
- RDGRN de 7 de julio de 2016 (BOE núm. 191, de 9 de agosto de 2016: [Referencia BOE-A-2016-7672](#))
- RDGRN de 19 de julio de 2016 (BOE núm. 226, de 19 de septiembre de 2016: [Referencia BOE-A-2016-8564](#))
- RDGRN de 12 de septiembre de 2016 (BOE núm. 241, de 5 de octubre de 2016: [Referencia BOE-A-2016-9143](#))
- RDGRN de 11 de octubre de 2016 (BOE núm. 264, de 1 de noviembre: [Referencia BOE-A-2016-10066](#))
- RDGRN de 10 de noviembre de 2016 (BOE núm. 291, de 2 de diciembre de 2016: [Referencia BOE-A-2016-11455](#))
- RDGRN de 14 de noviembre de 2016 (BOE núm. 289, de 3 de noviembre: [Referencia BOE-A-2016-11324](#))
- RDGRN de 4 de enero de 2017 (BOE núm. 21, de 25 de enero de 2017: [Referencia BOE-A-2017-781](#))
- RDGRN de 6 de febrero de 2017 (BOE núm. 50, de 28 de febrero de 2017: [Referencia BOE-A-2017-2086](#))
- RDGRN de 20 de abril de 2017 (BOE núm. 113, de 12 de mayo de 2017: [Referencia BOE-A-2017-5235](#))
- RDGRN de consulta formulada sobre la interpretación y aplicación práctica de determinados preceptos redactados por el Real Decreto 195/2017, 7 de julio de 2017 ([Enlace de consulta](#))
- RDGRN de 21 de noviembre de 2017 (BOE núm. 302, de 13 de diciembre de 2017: [Referencia BOE-A-2017-14646](#))
- RDGRN de 22 de noviembre de 2017 (BOE núm. 303, de 14 de diciembre: [Referencia BOE-A-2017-14731](#))
- RDGRN de 23 de abril de 2018 (BOE núm. 115, de 11 de mayo: [Referencia BOE-A-2018-6319](#))
- RDGRN de 12 de junio de 2018 (BOE núm. 153, de 25 de junio de 2018: [Referencia BOE-A-2018-8719](#))
- RDGRN de 8 de octubre de 2018 (BOE núm. 262, de 30 de octubre de 2018: [Referencia BOE-A-2018-14862](#))

- RDGRN de 5 de diciembre de 2018 (BOE núm. 315, de 31 de diciembre: [Referencia BOE-A-2018-18126](#))
- RDGRN de 1 de febrero de 2019 (BOE núm. 57, de 7 de marzo de 2019: [Referencia BOE-A-2019-3272](#))
- RDGRN de 15 de febrero de 2019 (BOE núm. 61, de 12 de marzo de 2019: [Referencia BOE-A-2019-3538](#))
- RDGRN de 14 de mayo de 2019 (BOE núm. 136, de 7 de junio, de 2019: [Referencia BOE-A-2019-8483](#))
- RDGRN de 7 de noviembre de 2019 (BOE núm. 286, de 28 de noviembre de 2019: [Referencia BOE-A-2019-17138](#))
- RDGSJYFP de 11 de marzo de 2020 (BOE núm. 185, de 6 de julio de 2020: [Referencia BOE-A-2020-7351](#))
- Resolución de 7 de octubre de 2020, conjunta de la DGSJYFP y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad (BOE núm. 269, de 10 de octubre de 2020: [Referencia BOE-A-2020-12111](#))

RESOLUCIONES JUDICIALES

- Sentencia 156/1910, de 21 de marzo, del Tribunal Supremo (Núm. CENDOJ: 28079110011910100156)
- Sentencia 6881/2004, de 27 de octubre, del Tribunal Supremo (Núm. CENDOJ: 28079130022004100369)
- Sentencia 1278/2005, de 5 de abril, del Tribunal Supremo (Núm. CENDOJ: 28079120012005100429)
- Sentencia 986/2017, de 8 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Núm. CENDOJ: 46250330042017101017)
- Sentencia 231/2019, de 28 de junio, de la Audiencia Provincial de Burgos (Núm. CENDOJ: 09059370022019100149)
- Sentencia 408/2019, de 15 de octubre, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Núm. CENDOJ: 28079330042019100381)
- Sentencia 296/2020, de 18 de febrero, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Núm. CENDOJ: 18087330022020100095).
- Auto 3706/2021, de 18 de marzo, del Tribunal Supremo (Núm. CENDOJ: 28079130012021200636)

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

- RDGT de 25 de febrero de 2016 (V0750-16).
- RDGT de 19 de mayo de 2016 (V2184-16).
- RDGT de 11 de noviembre de 2016 (V4850-16).
- RDGT de 6 de febrero de 2017 (V0301-17).
- RDGT de 30 de noviembre de 2017 (V3116-17).