

**PRONTUARIO SOBRE LOS NUEVOS EXPEDIENTES SOBRE
CONCORDANCIA DEL REGISTRO Y LA REALIDAD EN LA LEY 13/2015 DE
REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA**

**(INMATRICULACIÓN POR EXPEDIENTE DE DOMINIO Y DOBLE
TÍTULO PÚBLICO, DE RECTIFICACIÓN DE ERRORES DESCRIPTIVOS Y
DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO)**

**I) EXPEDIENTES DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE
FINCAS (ART. 203 LH)**

1. Concepto de inmatriculación.

No varía en relación con la normativa anterior: se refiere a la operación de inscribir por primera vez “fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna”.

2. Expediente de dominio.

Se sigue empleando la terminología de “expediente de dominio para la inmatriculación”. Se trata de un supuesto de expediente de jurisdicción voluntaria “desjudicializado” (es decir, separado del ámbito de la Administración de Justicia) en la misma línea establecida para otros muchos supuestos en la reciente Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria. Sin embargo, no es aplicable el nuevo art. 22.2 de dicha Ley sobre calificación de las resoluciones en materia de jurisdicción voluntaria, pues este último se refiere sólo a las resoluciones dictadas por jueces y secretarios judiciales.

3. Competencia para la tramitación.

- a) competencia funcional: corresponde a los notarios
- b) competencia territorial:

- a. supuesto común: corresponde al notario del distrito notarial donde radique la finca o cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicha distrito;
- b. supuesto de finca radicada en el territorio de dos o más distritos notariales: corresponde a cualquier notario de cualquiera de dichos distritos o sus colindantes.

A efectos prácticos resultará conveniente que los distritos notariales se georreferencien y carguen en las aplicaciones informáticas de los Registros para facilitar el control de este requisito.

4. Acumulación de expedientes.

Puede tramitarse la inmatriculación de más de una finca en un solo expediente siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) que estén situadas en el territorio de un mismo Registro,
- b) si alguna de ellas está situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, la acumulación en un único expediente requiere que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.

5. Legitimación para promover el expediente.

- a) Corresponde únicamente al titular del dominio de la finca.

b) No obstante, hay que tener en cuenta el caso especial del titular de un derecho real sobre fincas ajenas no inscritas, supuesto en que se reconoce al titular de aquel derecho facultad para promover la inscripción de la finca en los términos del apartado 2 del art. 203 (basado en la inscripción del título del propietario y no en un ex).

- c) ¿Puede promover el expediente el titular de una cuota indivisa?

El art. 203 LH (a diferencia de otros en materia de concordancia entre el Registro y la realidad física y jurídica como el del art. 201, relativo a los expedientes de rectificación) no contempla la posibilidad de promover el expediente por el titular de una cuota indivisa. Sin embargo, no hay motivos para rechazar dicha posibilidad pues no debe entenderse derogado el art. 278

RH que la admite. Ahora bien, en estos casos debe aplicarse este último conforme al cual “será obligatoria la citación de los cotitulares de la misma finca, en la forma y términos prevenidos en la regla tercera del artículo 201 de la Ley” (remisión que ahora se debe entender hecha al art. 203 LH).

6. Escrito de iniciación del expediente.

a) El expediente se inicia mediante “solicitud por escrito del titular dominical de la finca”. La solicitud podrá ser firmada por el representante legal, voluntario u orgánico del titular, acreditando la representación en el acta prevista en la regla tercera del apartado 1 del art. 203, que será el documento a través del cual se pretenda la práctica de la anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

b) Requisitos del escrito de iniciación:

a' Contenido:

1º. Descripción literaria de la finca en los términos reglamentarios (debe entenderse hecha esta referencia al art. 51, reglas 1ª a 4ª RH). Hay que recordar que aunque este precepto se refiere a las circunstancias de la inscripción y no del documento, conforme al art. 21 de la LH “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción”.

2º. Datos personales del “promotor” y su “domicilio para la práctica de notificaciones”. Aunque no lo diga el precepto, aquí también debe entenderse que los “datos personales” del promotor serán los del art. 51 - regla 9ª - del RH, incluyendo los relativos a la eventual representación y régimen económico-matrimonial en caso de estar casado¹, así como los datos del cónyuge. Por “promotor” debe entenderse el titular del dominio y no quien en su representación firme el escrito.

- ¿Puede ser el domicilio para la práctica de notificaciones distinto del domicilio efectivo? Así debe entenderse, pues en caso contrario la referencia hecha al domicilio en este apartado (letra a) de la regla segunda) sería

¹ Deben hacerse constar los datos del régimen económico-matrimonial y del cónyuge al tiempo de la adquisición de la finca (aunque hubiesen variado con posterioridad).

superflua, pues el art. 51.9ª RH ya se incluye el domicilio entre las circunstancias de la inscripción. A efectos de notificaciones se entiende que debe prevalecer en este caso el domicilio electivo.

b' Documentos que han de acompañarse al escrito de iniciación:

1º. Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular. En este punto la diferencia con relación a la regulación anterior es importante.² En este caso no exige la Ley que el título sea público.

2º. Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales.

Requisitos de esta certificación:

- que exista “correspondencia” entre la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca: son aplicables en la valoración de esta correspondencia todos los requisitos que examinamos sobre la misma respecto del art. 199 de la LH (no superposición con representación gráfica inscrita, no invasión dominio público, no existencia de dudas fundadas derivadas de la cartografía auxiliar, etc).

- que contenga expresión de los titulares catastrales “de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios”;

- la ley habla de la certificación catastral de “la parcela o parcelas

² Esta exigencia que se impone al promotor del expediente de aportar el título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular contrasta radicalmente con la regulación que respecto de los expedientes judiciales de dominio para inmatriculación de finca se contiene actualmente en el art. 201, regla 2ª, último párrafo, de la vigente LH, en la que se prevé que junto con el escrito de incoación “se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos estimaren oportunos para justificación de la petición que hiciere en su escrito”; en concordancia con lo cual, a su vez, el art. 202 del vigente RH dispone que “en el expediente de dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiere alegado que carece del mismo ...”. La reforma aprobada supone, por tanto, cerrar esta vía de inmatriculación para todos aquellos propietarios que alegando un título material válido de adquisición, carezcan de título formal, propietarios que careciendo igualmente, por definición, de la posibilidad de acudir a la vía inmatriculadora del doble título público de adquisición, se verá abocados a acudir a un procedimiento judicial declarativo plenario, lo que parece ir en contra de la finalidad de desjudicializar estos procedimientos. Mantener el requisito de aportación del título de propiedad implicará, en consecuencia, no sólo mantener la judicialización de los procedimientos inmatriculadores en todos los casos en que el promotor del expediente no disponga de dicho título formal, sino que además supondrá trasladar esta materia del ámbito de la jurisdicción voluntaria a la contenciosa.

catastrales” que se correspondan con la finca que se pretende inmatricular. Por tanto, la correspondencia podrá ser de una finca registral con varias parcelas catastrales en su conjunto. Aquí el criterio de “correspondencia” deberá predicarse respecto del perímetro del conjunto de las catastrales (de forma similar a lo previsto en el párrafo cuarto del art. 9 b de la LH).

3º. Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. Esto supone que:

- la discrepancia de los datos de los titulares del dominio que resultan de la certificación catastral de las parcelas catastrales colindantes no impide la tramitación del expediente. En este caso se debe indicar en esta relación de datos el nombre y domicilio de sus propietarios actuales;

- por el contrario, dicha posibilidad no existe cuando la discrepancia se produce respecto de los titulares registrales de las fincas colindantes. Por tanto, parece que el expediente no debe entenderse (no deben ser llamados) con los titulares civiles o extrarregistrales. ¿*Quid iuris* en el caso de que se aporte un título de transmisión del titular registral de un colindante a favor de un tercero no inscrito? Creo que en estos casos debe notificarse también a este último la tramitación del expediente, sin perjuicio de la notificación que corresponda hacer en todo caso al colindante inscrito;

- el precepto habla de la relación de datos “de los que disponga el promotor”. ¿Qué sucede en caso de que el promotor afirme desconocer tales datos en todo o en parte? En mi opinión el inciso citado debe ser interpretado, con arreglo a un criterio hermenéutico sistemático y finalista, conjuntamente con la locución que le sigue en el precepto (“*y que sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes*”), de forma que si los datos de que dispone el promotor no son suficientes para lograr esta localización de fincas y parcelas colindantes no podrá prosperar el expediente (archivándolo el notario, o denegando el registrador la anotación inicial). Así resulta no sólo de la lógica y finalidad de la norma, sino también del hecho de que en la regla

cuarta se establezca expresamente que dicha anotación de iniciación del expediente “solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas”, entre las que debe entenderse incluidas, según lo dicho, las necesarias para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes.

4º. “Los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas” (se refiere el precepto a las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes).

¿Qué datos deben aportarse de dichos titulares? Aunque el precepto no lo diga expresamente hay que entender que dichos titulares deben identificarse por sus datos personales y señalarse su domicilio, y ser agrupados por finca o parcela.

5º. Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación.

- El objeto de esta identificación de titulares de derechos y cargas es permitir que el notario les requiera “para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro”. En rigor no es un requerimiento, sino una notificación.

- Por otra parte, la presentación de los títulos de dichos derechos y cargas se podrán realizar en el Registro, o bien podrán aportarse al expediente durante su tramitación (vid. párrafo final de la regla sexta).

- En caso de presentación en el Registro, no pueden ser inscritos pues falta la previa inmatriculación de la finca. Además dicha presentación no atribuye prioridad conforme al art. 17 de la LH, pues su prioridad se registrará por las normas especiales establecidas en el párrafo final de la regla sexta. Por tanto, ante dicha presentación ¿qué procede hacer? Caben dos opciones:

* calificar y suspender por falta de previa inmatriculación;

* calificar, suspender y extender anotación preventiva por defectos

subsanales conforme al art. 96 LH. Entiendo que lo que procede es este último, pues así está previsto expresamente por el párrafo tercero del art. 20 LH: “Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley”. Ahora bien, esta anotación sólo tiene sentido si se reconoce el efecto intrínseco a la misma, esto es, la prioridad derivada de su fecha de presentación. Sin embargo esta prioridad, aunque no queda directamente excluida por el propio art. 203 LH (vid. párrafo final de la regla sexta, que prevé que en caso de incompatibilidad resuelven los tribunales), tampoco queda consagrada en tal norma (pues, en principio se remite a las normas sobre preferencia de la legislación civil).

Suponiendo que se admita la eficacia de dicha anotación, un inconveniente que presenta es su plazo de caducidad. Esta anotación dura 60 días, y aunque es susceptible de prórroga hasta 180 días esta prórroga tiene el inconveniente de que requiere providencia judicial.

¿Es suficiente el plazo inicial de 60 días? La duración de la anotación de iniciación del expediente prevista en la regla cuarta es de 90 días (sin perjuicio de su posible prórroga). Por tanto aquel plazo puede resultar insuficiente. Cabe apreciar aquí cierta imprevisión de la ley.

6º. Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

- ¿Cómo se acredita quién es poseedor o arrendatario de la finca? ¿Debe realizar el notario alguna diligencia en caso de que el promotor simplemente manifieste que no existe ningún poseedor o arrendatario?

En principio no parece exigirse ningún tipo de prueba más allá de la manifestación por parte del promotor, ni siquiera indiciaria, por parte del notario, a diferencia de la regulación del expediente de dominio por los jueces, conforme al art. 201 LH en su versión inicial, en que se habla expresamente de aportación de “pruebas” por los interesados (no las limitaba a la documental:

vid regla 4ª) y de trámite de audiencia (vid. regla 5ª); y a diferencia también del criterio reflejado en la redacción anterior (vigente hasta el 1 de noviembre) del art. 203.7ª LH, en relación con las actas de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo, que prevé la práctica de diligencias y “pruebas que el Notario considere convenientes para comprobación de la notoriedad pretendida, hayan sido o no propuestas por el requirente”, tras cuya práctica “dará por terminada el acta, haciendo constar si, a su juicio, está suficientemente acreditado el hecho”.

7. Acta notarial de incorporación de la documentación.

a) El notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al registrador de la propiedad competente.

b) Junto con dicha remisión el notario competente solicitará la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

Por tanto, es una doble actuación la que se solicita del registrador: la expedición de la certificación y la práctica de la anotación. En principio parece que esta última no debe practicarse de oficio por el registrador, porque tal actuación sería contraria al principio de rogación y porque la norma habla expresamente de solicitud. Entonces, *¿quid* en el caso de que el notario pida la certificación y no solicite la anotación?.

La ley por su falta de claridad no da una respuesta inequívoca a esta cuestión, generando la duda sobre si dicha anotación preventiva es obligatoria o voluntaria para el promotor. A favor de la voluntariedad militan tres argumentos: 1º la regla general de la voluntariedad de los asientos en el Registro de la Propiedad (art. 6 LH); 2º el inciso “en su caso” que emplea el art. 203 LH en relación con la anotación, que supondría que la solicitud para su práctica sólo la cursará el notario en caso de que tenga mandato del promotor

en tal sentido; y 3º quizás como argumento más importante, el hecho de que el párrafo penúltimo de la regla sexta del art. 203, tras referirse al caso de calificación positiva por parte del registrador del expediente de dominio tramitado y a la correlativa extensión de la inscripción del derecho de dominio, añade que “Si se hubiera tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva”, lo que parece indicar que dicha anotación preventiva no se tiene que extender en todo caso.

No obstante, también cabe postular la tesis del carácter obligatorio de la anotación en base a los siguientes argumentos: 1º la extensión de la anotación preventiva significa una calificación por parte del registrador de que la finca no está inscrita; 2º según la regla tercera del art. 203, cuando el registrador aprecie en su calificación que no se cumple la exigencia de falta de previa inmatriculación de la finca o tenga dudas sobre su coincidencia total o parcial con otra, “procederá el registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada”³; 3º a su vez, la regla cuarta del art. 203, en la hipótesis de calificación favorable (“en otro caso”), dispone que “el registrador practicará la anotación solicitada”; 4º la conveniencia de que el registrador pueda controlar a través de dicha anotación otros posibles expedientes de dominio instados en relación con la misma finca.

De seguirse esta segunda posición en caso de que el notario no solicite la práctica de la anotación al solicitar la expedición de la certificación cabrían dos posturas: 1º denegar la expedición de la certificación por resultar incompleta la solicitud al faltar la de la anotación; 2º obviar el requisito de la solicitud y expedir la certificación y practicar la anotación preventiva aunque ésta no se haya solicitado.

En la reunión de Directores de Centros de Estudios Registrales autonómicos y territoriales celebrada en el Colegio de Registradores el 28 de octubre de 2015 se aprobó la tesis de la anotación obligatoria y la segunda opción señalada para el caso de que el notario no solicite expresamente la práctica de la anotación (obviando la necesidad de denegación).

³ Lo que a su vez tiene el inconveniente de que el precepto habla de “anotación solicitada”.

8. Expedición de la certificación por el registrador.

a) Actuaciones previas a la expedición de la certificación por el registrador.

- El Registrador debe “consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático”.

- ¿A qué archivo alude la norma cuando se refiere al archivo de “representación gráfica en soporte papel o informático? Creo que debe entenderse esta referencia en un sentido amplio, alusivo tanto al archivo de bases gráficas del párrafo tercero del art. 9.1 de la LH, en su versión dada por la Ley 24/2011 (en soporte papel o informático), como a las representaciones gráficas inscritas a través de la nueva aplicación auxiliar.

- La imposibilidad de utilizar la nueva aplicación auxiliar hasta su homologación conforme a la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 ¿impide la aplicación de este procedimiento de inmatriculación? En mi opinión no lo impide pues, a diferencia de lo que ocurre en el caso del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica, no es requisito esencial.

NOTA: aquí se inserta toda la problemática del periodo intermedio entre la entrada en vigor de la Ley (1 de noviembre) y la homologación y puesta en explotación de la aplicación informática, sobre la que el Colegio está trabajando.

b) Plazo para la expedición.

El registrador expedirá en el plazo de quince días la certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca⁴. Este plazo se introdujo a petición del Colegio de Registradores que señaló lo inadecuado del plazo de cuatro días fijado en el anteproyecto de ley (plazo ordinario cfr. art. 236 L.H.) por su brevedad.

⁴ En el caso de que el registrador haya de notificar a la Administración competente la posible coincidencia total o parcial de la finca que se pretende inmatricular con otra u otras de dominio público, ha de esperar antes de tomar la decisión sobre la expedición de la certificación y la práctica de la anotación preventiva a que transcurra el mes previsto para que la Administración conteste. En estos casos, por tanto, el plazo para la expedición de la certificación de quince días deberá quedar en suspenso.

c) Requisitos que ha de verificar previamente el registrador:

- La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. En estos casos es posible entender que la contradicción interna entre los datos alfanuméricos y los gráficos de la certificación catastral aportada tiene relevancia a efectos de constituir obstáculo para la inscripción (a diferencia del caso de la inscripción de la representación gráfica, en que lo relevante es la parte gráfica de la certificación).

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

- 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.

- Que del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas (vid. regla cuarta del apartado 1).

En cuanto al requisito de la “correspondencia” y la ausencia de dudas sobre la coincidencia total o parcial con otra u otras fincas ya inmatriculadas, valen los criterios estudiados en relación con el art. 199 LH.

d) Calificación negativa.

- **Norma general:**

En caso de que todos o algunos de los elementos que debe verificar el registrador diese resultado negativo, procederá a “extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes⁵, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones”.

Esto supone que:

* la denegación se refiere a la extensión de la anotación preventiva, pero no

⁵ Lógicamente la descripción incorporada a la certificación deberá ser la descripción más reciente de la finca en caso de que ésta haya variado en el tiempo.

parece que se refiera a la expedición de la certificación, que deberá extender su contenido a la finca o fincas colindantes (se entiende a las colindantes respecto de las que se produzca la coincidencia total o parcial con la que se pretende inmatricular, y respecto de las que se produciría una situación de doble inmatriculación).

* el registrador comunica dicha circunstancia al notario, quien debe “archivar las actuaciones”. ¿Puede el notario recurrir contra la decisión del registrador? ¿se paraliza el expediente durante la tramitación del recurso por parte de los interesados - o del notario si se entendiere que está legitimado - ? La voluntad de la ley parece clara: el notario debe archivar las actuaciones, con independencia de lo que suceda en caso de prosperar el eventual recurso⁶.

- Noma especial:

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

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o

⁶ En la reunión de directores de CER autonómicos y territoriales del día 28 de octubre de 2015 se indicó por alguno de los participantes la posibilidad de entender que este archivo podrá ser provisional en el caso de que la calificación suspensiva haya respondido a la existencia de dudas por parte del registrador sobre la posible coincidencia de la finca con otra inmatriculada y dichas dudas se despejen mediante la aportación de documentación o prueba complementaria.

fincas que estime coincidentes⁷.

En consecuencia:

1º se reconoce a la Administración titular del dominio público - incluso no inscrito - colindante con la finca que se pretende inmatricular un derecho de oposición obstativo de la propia inmatriculación;

2º incluso no ejerciendo dicho derecho de oposición, el registrador puede denegar la anotación preventiva en caso de que tenga dudas sobre la posible invasión del dominio público, pudiendo tomar como elemento para basar dicha calificación los datos procedentes de la información territorial asociada;

3º esta información territorial será la obtenida a través de la aplicación auxiliar, por lo que antes de la homologación de ésta por parte de la DGRN, con carácter general, no cabrá denegar la anotación por esta causa.

- Comentario a esta norma especial.

Esta regulación, sin embargo, parece obviar el hecho de que en la actualidad (frente a lo que sucedió históricamente) todos los bienes de dominio público de todas las Administraciones Públicas titulares de los mismos están sujetos a un régimen de inscripción obligatoria (cfr. art. 36 de la Ley 33/2003), presuponiendo en cierto modo su incumplimiento. Como ha señalado la reciente Resolución de la DGRN de 27 de febrero de 2014, *“hay que recordar que ninguna dificultad existirá para que el registrador pueda apreciar por el contenido del propio Registro el carácter demanial del bien, especialmente teniendo en cuenta la obligación que tiene el Estado y demás Administraciones Públicas de inscribir sus bienes, así como todos los actos y contratos referidos a ellos susceptibles de inscripción, que impuso con carácter general, incluso respecto de los bienes demaniales, la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (vid. art. 36), dada la garantía que representa la protección registral para la integridad e indemnidad de los patrimonios públicos, y comprendiendo también los adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor*

⁷ En la reunión de directores de CER autonómicos y territoriales del 28 de octubre de 2015 se puso de manifiesto la necesidad de tener en cuenta, además, la legislación sectorial en materia de costas, montes, carreteras, etc que determinan especialidades en esta regulación, en cuyo detalle no cabe entrar en este prontuario por su urgencia y carácter general.

de dicha Ley, respecto de los cuales la disposición transitoria quinta de la misma estableció que «para el cumplimiento de la obligación de inscripción establecida en el artículo 36 de esta Ley respecto de los bienes demaniales de los que las Administraciones Públicas sean actualmente titulares, éstas tendrán un plazo de cinco años, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley».

Incluso en los casos de afectación presunta a que se refiere el artículo 66 número 2 de Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en especial el apartado a) relativo a «la utilización pública, notoria y continuada por la Administración General del Estado o sus organismos públicos de bienes y derechos de su titularidad para un servicio público o para un uso general», cabe su acreditación por resolución expresa, y por tanto su formal constancia registral, como se infiere del apartado 3 de dicho artículo 66, al prever un procedimiento formal para su regularización (cfr., también, el 70 del Reglamento de la Ley, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto). Esto mismo sucede, aún con mayor claridad, en el caso de las afectaciones implícitas en los casos de adscripción del bien a Organismos Públicos dependientes de la Administración General del Estado para su vinculación directa a un servicio de su competencia, o para el cumplimiento de sus fines propios (cfr. art. 73.1 de la Ley 33/2003) y en los casos de adquisición por expropiación forzosa, en los que la afectación del bien o derecho al uso general, al servicio público, o a fines y funciones de carácter público se entenderá implícita en la expropiación (cfr. art. 24.2)».

Habiendo transcurrido sobradamente el plazo de cinco años que la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas concedió para la inmatriculación de los bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad, la regulación de la regla ahora comentada del art. 203 de la LH no resulta coherente con el actual marco normativo, pues presupone que la información de que dispone el Registro en relación con el demanio procede exclusivamente de la denominada “información territorial asociada”, siendo así que no sólo se trata de bienes perfectamente inscribibles en el Registro de la Propiedad, sino que, además, lo son con carácter obligatorio (vid. arts. 4 y 5 del RH y 36 de la Ley 33/2003). Por ello lo lógico sería suprimir el citado párrafo final de la regla tercera, o como mínimo subordinar el derecho de oposición a la

inmatriculación a la previa solicitud de inscripción de la concreta dependencia de dominio público con la que exista coincidencia respecto de la finca que se pretende inmatricular.

Todo ello podría dar lugar al cuestionamiento de las denegaciones de anotación de inmatriculación por esta causa ante los tribunales. No obstante, hasta tanto se produzcan pronunciamientos judiciales en tal sentido debemos aplicar la norma en su literalidad, sin perjuicio de ponderar la existencia de las dudas habilitantes de la denegación de forma que esté suficientemente contrastadas y fundamentadas.

e) Identificación de los colindantes registrales a notificar y certificación de las fincas colindantes.

La ley establece que en el expediente deberá notificarse a los titulares de dominio y demás derechos inscritos de las fincas registrales colindantes. El interesado promotor del expediente debe identificar a dichos colindantes. Sin embargo, dicha manifestación, hecha por la parte interesada, puede llevar a omitir alguna finca colindante que el registrador tenga debidamente identificada. Además, para saber quienes son los titulares registrales de dichas fincas colindantes que deben ser notificados deberá expedirse información registral.

Por tanto, parece conveniente que en la certificación se incluya también una relación de las fincas registrales colindantes que el registrador haya identificado, expidiendo certificación de dominio y cargas de cada una de ellas, dada la transcendencia que en estos expedientes tiene la notificación a los titulares del dominio y demás derechos reales sobre las fincas colindantes (a pesar de la laguna legal, que puede integrarse en el sentido indicado por la necesidad de garantizar la seguridad jurídica de la posición jurídica de los colindantes y del mecanismo de notificaciones previsto por la ley a tal efecto).

9. Práctica de la anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

En caso de calificación positiva por el registrador de los extremos analizados en el apartado anterior, el registrador realizará tres actuaciones:

- a) practicará la anotación solicitada;
- b) expedirá la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de [falta de] coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas, y certificación de dominio y cargas de las fincas colindantes identificadas; y
- c) remitirá al notario la certificación para unirla al expediente.

10. Plazo de vigencia de la anotación.

- La anotación tendrá una vigencia de noventa días.

- Puede ser prorrogada hasta un máximo de ciento ochenta días.

- La prórroga ha de solicitarla el notario o el promotor del expediente. Se entiende, conforme a la regla general en materia de prórroga de asientos registrales, que dicha prórroga debe ser solicitada mediante escrito presentado en el Registro antes de que caduque el plazo inicial.

- La práctica de la prórroga queda subordinada a que, a juicio del Registrador, exista causa que lo justifique. Dicha causa no puede ser simplemente el hecho de que en ausencia de prórroga la anotación caduque, pues dicho causa actuaría de forma automática sin necesidad de juicio del registrador. Por tanto, ha de tratarse de causas ajenas a la voluntad del promotor y ajenas también a una posible falta de la diligencia mínima exigible al mismo y al notario instructor del expediente.

11. Notificaciones que debe practicar el notario. Momento, contenido, forma y destinatarios.

a) Momento: una vez recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación. En caso de denegación o suspensión de la anotación el notario debe archivar las actuaciones y, por tanto, abstenerse de pasar a la siguiente fase del procedimiento que comienza con estas

notificaciones.

b) **Forma:** las notificaciones se han de hacer “en la forma prevenida reglamentariamente”. Esta mención remite al artículo 202 del Reglamento Notarial. Este precepto regula las actas de notificaciones previendo que la notificación se hace mediante personación del notario en el domicilio o lugar de la notificación, si bien el notario discrecionalmente puede efectuar la notificación enviando al destinatario cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo. La DGRN ha interpretado restrictivamente esta decisión discrecional del notario en cuanto a la notificación mediante correo certificado. Así por ejemplo, en la Resolución de 16 de diciembre de 2013, afirma:

“el acta autorizada conforme al artículo 201 del Reglamento Notarial acredita únicamente el simple hecho del envío de la carta por correo, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, entrega o remisión, así como la recepción por el notario del aviso de recibo y la devolución del envío por no haber podido realizarse la entrega, pero no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, que en su artículo 32, párrafo final señala que «el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento», sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación.

Es cierto que hay Sentencias (cfr. las citadas en los «Vistos») que entienden que cuando las comunicaciones por correo certificado con acuse de recibido son devueltas con la mención avisado «ausente», «caducado», o «devuelto», se considera que hay falta de diligencia imputable al destinatario, que salvo prueba razonada y razonable de la imposibilidad de la recepción, no impide la eficacia del acto que se notifica o para el que se lo requiere. Pero son Sentencias referidas al procedimiento administrativo

ordinario o común de notificaciones –no al previsto en el Reglamento Notarial– y a los efectos de no entender caducado el procedimiento.

En el ámbito del Reglamento Notarial existe otra forma, más ajustada a la doctrina jurisprudencial, que asegura en el mayor grado posible la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales (véase por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional 158/2007, de 2 de julio). Esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal el notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo, que sí produce los efectos de una notificación”.

¿Es trasladable esta doctrina a las notificaciones del art. 203 LH?. Sin perjuicio de lo que se decida en su momento por la DGRN o por los tribunales, en mi opinión debe evitarse el exceso de rigor en este punto que puede generar una enorme “farragosidad procedimental”. Si bien cabría modular dicho rigor en función de la naturaleza de los derechos del destinatario de la notificación⁸.

c) **Destinatarios:** son todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como:

- titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular,
- aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos,
- el titular catastral,
- el poseedor de hecho de la finca,
- el Ayuntamiento en que esté situada la finca,

⁸ Este criterio se ratificó en la reunión de directores de CER autonómicos y territoriales, con la aclaración de que en el caso de la notificación por correo con acuse de recibo fallida, deben existir dos intentos y publicarse, además, un edicto en el BOE conforme a la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015.

- la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado,
- los cotitulares del dominio o al titular del dominio dividido que no ostente el promotor - dominio directo *versus* útil; usufructo *versus* nuda propiedad - (cfr. art. 278 R.H.),

- los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes, y

- los titulares de derechos reales constituidos sobre las fincas colindantes,

No obstante, en el caso de los dos últimos grupos señalados (propietarios colindantes y titulares de derechos reales sobre ellas - ¿también de otras cargas? -) sólo se les notifican los datos relativos al promotor y a los bienes que se pretenden inmatricular.

d) Lugar de notificaciones.

Las notificaciones se realizarán en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

e) Objeto de la notificación.

Las actas de notificación tienen por objeto, según el art. 202 del Reglamento Notarial, transmitir a una persona una información o decisión, y las de requerimiento, además, intimar al requerido para que adopte una determinada conducta.

En este caso el objeto de la notificación es permitir al notificado “comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos”.

e) Notificación edictal.

Además de las notificaciones anteriores, el notario “insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el “Boletín Oficial del Estado”, que lo publicará gratuitamente.

Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. Esta notificación potestativa no puede sustituir a la notificación hecha a través del BOE (vid. apartado 2 de la disposición adicional

vigésimo primera de la Ley 26/1992, de 26 de noviembre).

f) Contenido.

El Notario debe notificar “la pretensión de inmatriculación”. Pero para que esa notificación sea eficaz deberá identificar en la misma los datos esenciales que resulten del expediente en dicha fecha: titular promotor, finca objeto del expedientes, y los demás extremos a que se refiere la regla quinta del apartado 1 del art. 203 de la LH, es decir:

a' Con carácter general:

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

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

b' Con carácter especial

Para todos los destinatarios excepto los titulares del dominio o de derechos reales sobre las fincas colindantes:

- La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor⁹, pueda estar interesada la persona notificada.

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

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

12. Alegaciones ante el Notario.

⁹ Datos que deberán ser contrastados con los que resulten de la certificación del registrador.

El régimen de alegaciones y pruebas de los interesados que han sido notificados aparece regulado en la regla sexta del apartado 1, en los siguientes términos:

a) ¿Quién, cómo y cuándo puede hacer alegaciones y presentar pruebas?

- Las alegaciones y la aportación de pruebas al expediente se pueden realizar por cualquier interesado.

- Las alegaciones se formulan ante el notario que instruye en expediente.

- Las pruebas se aportan ante el mismo notario.

- Las pruebas tienen que ser necesariamente escritas. A diferencia del régimen previsto por el anterior art. 201 de la LH, en que se preveía la posibilidad de acudir a cualquier medio de prueba sin limitaciones (por tanto incluyendo también testificales), en el régimen introducido por la Ley 13/2015 sólo caben pruebas escritas (documentales)¹⁰.

- Las alegaciones y las pruebas tienen que presentarse en el plazo de un mes. Este plazo debe entenderse que se computa desde que se recibe la notificación. En principio es un plazo preclusivo.¹¹

c) Derecho de oposición.

Cualquiera de los interesados tiene derecho de oposición, en el sentido de que su manifestación expresa en contra de la pretensión del promotor produce el efecto de dar por concluso el expediente, de forma que el notario debe proceder a su archivo. El único requisito es que se exprese “la causa en

¹⁰ Cabe también incluir en la categoría de prueba escrita los informes periciales.

¹¹ ¿*Quid* en el caso de que se presenten fuera de plazo?. Parece evidente que una oposición extemporánea no debería ser tomada en consideración como enervante de la pretensión del promotor. Así resulte, indirectamente, del art. 136 LEC (aplicable supletoriamente al ámbito de la jurisdicción voluntaria ex art. 8 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria), que al regular la preclusión establece que “Transcurrido el plazo o pasado el término señalado para la realización de un acto procesal de parte se producirá la preclusión y se perderá la oportunidad de realizar el acto de que se trate”.

que se funde”. No se exige que se acredite dicha causa, ni en sus fundamentos fácticos ni en los jurídicos. Al notario no le cabe “fiscalizar” dicha causa.

Ante dicha regulación podría parecer superflua la previsión de la presentación de alegaciones y pruebas. Nada necesita alegar ni probar aquél a quien le basta manifestar su nuda oposición. No obstante, dicha previsión cobra sentido en dos aspectos distintos: primero, en el caso de que se trate de alegaciones y pruebas que apoyen la pretensión del promotor, dirigidas por tanto a fundar un juicio positivo en la calificación posterior del registrador. Y, en segundo lugar, a efectos de enervar la posible alegación de oposición arbitraria o fraudulenta en el eventual juicio posterior, en caso de que el promotor entable demanda en juicio declarativo contra el opositor.

Del archivo del expediente deberá dar cuenta inmediata el notario al registrador. ¿Qué actuación ha de realizar el registrador al recibir la comunicación del archivo del expediente?. Las opciones que se le presentan son bien la de cancelar la anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación, bien esperar a que caduque antes de proceder a su formal cancelación¹².

13. Acta comprensiva de todos los trámites del expediente.

En caso de que, transcurrido el plazo para formular alegaciones, ninguno de los interesados hubiere formulado oposición, el notario levantará acta accediendo a la pretensión del solicitante¹³.

a) Contenido del acta: se recogerán en el acta las incidencias del

¹² En la reunión de directores de CER autonómicos y territoriales prevaleció mayoritariamente la primera postura en base a dos argumentos: 1º no hay base legal para mantener la vigencia de dicha anotación con objeto de una eventual prórroga en caso de que el promotor inicie un procedimiento declarativo contra el o los opositores, que en su caso dará lugar a medidas cautelares propias, sin que las adoptadas en el expediente notarial puedan prorrogarse en el eventual procedimiento judicial posterior; y 2º el mantenimiento de la vigencia transitoria de la anotación hasta su caducidad puede cerrar el paso a otro expediente posterior relativo a la pretensión de inmatriculación de todo o parte de la misma finca. No obstante, hubo algunas opiniones a favor de la tesis de la conservación de la anotación hasta su caducidad.

¹³ El notario, en principio, no puede paralizar la tramitación del expediente por causa distinta de la oposición.

expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados

b) Remisión al Registro: copia del acta será remitida por el notario al registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

14. Calificación positiva y práctica de la inmatriculación.

Presentada el acta en el Registro, el registrador ha de proceder a su calificación conforme a las reglas generales relativas a la calificación de documentos notariales en cuanto a extensión, plazos, etc. A los extremos objeto de calificación señalados en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria deben añadirse los trámites del expediente en cuanto puedan afectar a la validez del resultado, especialmente en relación con el derecho de audiencia y defensa de todos los interesados. Como en toda calificación, el resultado podrá ser positivo o negativo.

En caso de calificación positiva, el registrador “procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario”, previsión que concuerda con la regla general del art. 24 de la LH.

Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva (en el mismo sentido vid. art. 70 de la LH, entre otros). El asiento no se limitará a la conversión de la anotación en inscripción, sino que deberá reflejar las incidencias y trámites esenciales del expediente posteriores a la anotación preventiva inicial.

15. Publicación de edictos por el registrador

Conforme a la regla séptima del apartado 1, el registrador debe ordenar la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas.

a) Objeto del edicto: el edicto tiene por objeto “notificar a todos los

interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente” y la práctica de la inmatriculación.

b) Cuándo se publica el edicto: cuando la calificación ha sido positiva y se ha practicado la inmatriculación. Así resulta del hecho de que la efectiva publicación del edicto se hace constar por nota al margen del asiento de inscripción del dominio de la finca inmatriculada.

c) Cómo se publica el edicto: se publica de forma gratuita en el “Boletín Oficial del Estado”. Esta previsión del nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria es concordante con la regla general en materia de anuncios y edictos de publicación obligatoria por parte de los registradores contenida en la nueva disposición adicional segunda de la Ley 13/2015.

d) Publicidad registral de la publicación del edicto. “La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada”.¹⁴

e) Reforzamiento del sistema de publicidad de la inmatriculación. Las alertas.

De forma muy novedosa ahora se prevé que concurrentemente con la publicación de edictos, se “utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos”.

Este sistema de alerta requiere de un desarrollo reglamentario, o bien una Instrucción de la DGRN que lo concrete en sus funcionalidades y aspectos técnicos, así como la homologación de la aplicación de representación gráfica. No obstante, a diferencia del supuesto de la inscripción de la representación gráfica, en que el uso de esta aplicación resulta esencial, en el caso de las

¹⁴ No especifica la Ley ni el plazo para extender la nota marginal (hay que entender que dicho plazo no podrá ser superior al general de quince días para calificar y practicar los asientos del art. 18 LH), ni los efectos de su no extensión, que en ningún caso podrán ser los de dilatar el inicio del cómputo del plazo de suspensión de efectos del art. 207 LH por la sencilla razón de que esta suspensión no se aplica a las inmatriculaciones que se practiquen por la vía del art. 203 LH.

inmatriculaciones la mera función de alerta que se le atribuye no constituye obstáculo suficiente para la aplicación de las reglas que regulan el nuevo procedimiento de inmatriculación examinado desde el 1 de noviembre de 2015 (fecha de entrada en vigor de la Ley), sin necesidad de esperar a la homologación de dicha aplicación auxiliar.

16. Calificación negativa y medios de reacción del promotor contra la desestimación de su solicitud.

A estos efectos hay que distinguir según que la desestimación se haya producido como consecuencia del archivo por oposición de un interesado o por calificación desfavorable del registrador.

a) Supuesto de oposición.

En este caso “el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca”. Eso supone que el notario no debe proceder a archivar el expediente a la vista del primer escrito de oposición, sino que debe esperar a la conclusión del plazo de alegaciones, para reflejar en el expediente todas las oposiciones formuladas.

b) Supuesto de calificación desfavorable.

En caso de que la causa de la no inmatriculación sea la calificación negativa del registrador (aunque la ley sólo prevé el supuesto de “denegación”, no cabe excluir que el defecto advertido sea subsanable y proceda la “suspensión”) bien de la anotación preventiva – en la fase inicial del procedimiento -, bien de la inmatriculación – en la fase final -, los interesados pueden interponer los recursos previstos en la Ley Hipotecaria para la calificación negativa (gubernativo y judicial; sin perjuicio de la facultad de solicitar una calificación sustitutoria).

c) Juicio declarativo sobre el dominio.

Además, conforme a las reglas generales, queda siempre a salvo la

facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Vid. en el mismo sentido el art. 66 de la LH.

¿Quién ostenta la legitimación pasiva en dicho procedimiento?. No cabe en este caso reducirla al círculo de las personas que se hayan opuesto, pues si el expediente ha llegado al Registro es porque no hubo oposición por parte de ningún interesado.

d) Incompatibilidad del expediente de dominio para la inmatriculación con un juicio declarativo ordinario y con otro expediente con el mismo objeto.

1º. Fuera de los casos del juicio verbal contra la calificación del registrador y del juicio declarativo entre las partes posterior a la calificación negativa, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente¹⁵.

Esta regla es una manifestación del principio de incompatibilidad entre la vía judicial contenciosa y la vía de “jurisdicción voluntaria” que figura en el art. 6.2 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria (si bien esta último no es aplicable directamente a estos expedientes).

¿Se aplica incluso cuando el expediente está concluso y pendiente de inscripción registral?. Dado que el objeto del expediente es la obtención de la correspondiente inscripción inmatriculadora, nada se ha consolidado antes de dicha inscripción, por lo que debe prevalecer la prejudicialidad civil, y denegar la inscripción por tal causa.

2º. La regla octava del apartado 1 del art. 203 de la LH, establece que “durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo”.

¹⁵ En la reunión de directores de CER territoriales se entendió que este efecto no se produce por la presentación de la demanda, sino por su admisión a trámite (a fin de evitar situaciones potenciales de fraude procesal).

¿Quién controla la aplicación de esta norma? Dada la posibilidad de que se requiera a un notario diferente para tramitar el segundo expediente, el control efectivo de esta norma deberá realizarlo el registrador, en el momento mismo en que le solicite por este segundo notario la expedición de la segunda certificación.

¿Qué sucede si el expediente que se abrió antes llega al Registro después? El art. 6.1 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria dice que “cuando se tramiten simultáneamente dos o más expedientes con idéntico objeto, proseguirá la tramitación del que primero se hubiera iniciado”. Sin embargo, en el ámbito de los expedientes con trascendencia registral debe prevalecer el criterio de la prioridad registral, conforme al art. 17 de la Ley Hipotecaria. Por ello es lógico que se prevea que una vez caducado el asiento de presentación o la anotación preventiva el obstáculo para la tramitación del segundo expediente desaparece (siempre que el segundo expediente gane prioridad registral mediante su presentación anterior a la nueva presentación de la solicitud que dio lugar a la tramitación del primer expediente).

17. La prioridad de las cargas constituidas o reconocidas sobre la finca inmatriculada.

La nueva regulación de la inmatriculación por expediente de dominio incluye reglas relativas a la inscripción de las cargas o gravámenes recayentes sobre la finca inmatriculada y su régimen de prioridad en los siguientes términos que figuran en el párrafo final de la regla sexta del apartado 1 del art. 203 de la LH:

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

se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.”

Se trata de una norma que concuerda con la contenida en la letra c) de la regla primera del mismo artículo. Es un precepto cuya aplicación práctica generará numerosas dudas, pues el supuesto de hecho previsto en la parte final del precepto (incompatibilidad de los respectivos títulos) puede dejar prácticamente vacía de contenido la regla que se formula como general, es decir, la relativa a la determinación de la prioridad de las cargas y gravámenes en función de las normas de preferencia establecidas en la legislación civil (y la específica en función de la naturaleza del crédito o gravamen, v.gr. tributaria), pues en relación con los derechos reales en la medida en que su concurrencia sobre una misma finca genera la necesidad de ordenar su prelación respectiva, se puede afirmar que en la mayor parte de los casos existe aquella incompatibilidad.

Por su naturaleza eminentemente práctica, estas notas no son el lugar adecuado para abordar esta cuestión, que debe ser objeto de tratamiento monográfico.

En todo caso la práctica de la conversión de la anotación preventiva de la pretensión de inmatricular en inscripción de dominio a favor del promotor se podrá practicar sin necesidad de esperar a que se resuelva judicialmente el orden de prelación de las cargas y gravámenes recayentes sobre la finca.

II) INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO TRASLATIVO (ART. 205 LH)

El artículo 205 de la LH regula la inmatriculación por medio de la presentación de un título público traslativo siempre que se acredite que el transmitente ha adquirido la propiedad por otro título público al menos con un año de anterioridad.

Este procedimiento inmatriculatorio, introducido a instancias del Colegio de Registradores, constituirá, sin duda, el procedimiento ordinario de inmatriculación, dada la complejidad del procedimiento del art. 203.

Las diferencias entre el actual 205 con el de la legislación anterior (205 LH más 298 RH) son las siguientes:

- a) En la regulación anterior bastaba que el transmitente del título traslativo inmatriculatorio acreditara de modo fehaciente haber adquirido su derecho con anterioridad. Ahora es imprescindible que el título traslativo inmatriculatorio se acompañe del título público previo por el cual el transmitente adquiere la propiedad de la finca. Por tanto, se ha sustituido el concepto más amplio de “modo fehaciente” por el más restrictivo de “título público” de adquisición. Se plantea en este punto la duda de si seguirá siendo admisible la posibilidad de complementar el título de adquisición con un acta de notoriedad según la cual el transmitente o causante era tenido como dueño (art. 298 RH). La nueva regulación legal en este punto exige para inmatricular la presentación de “títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento mediante título público”. No exige que ese título previo o antetítulo sea, a su vez, un título traslativo, ni excluye las actas de notoriedad pues tan título o instrumento público es una escritura como un acta notarial (art. 144 Reglamento Notarial). En este sentido y respecto de este punto no parece que exista la incompatibilidad material necesaria con la nueva regulación para entender derogado el art. 298 RH. Ahora bien el objeto de este acta no será el de declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca que se pretende inmatricular es tenido como dueño de la misma, sino que dicho transmitente adquirió la propiedad de la finca al menos un año antes.
- b) Se exige que exista, por lo menos, un año entre la fecha del título inmatriculatorio y el título previo de adquisición de la propiedad por el transmitente. En los casos en que el título previo sea una herencia en que el causante haya fallecido con más de un año de antelación parece

que igualmente ha de estimarse cumplido este requisito, pues la fecha de la adquisición, una vez aceptada la herencia, se retrotrae a la fecha del fallecimiento del causante (cfr. art. 989 C.c.).

La inmatriculación será posible “siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. De esta exigencia cabe efectuar la siguiente interpretación:

- a) La descripción de la finca en el título inmatriculador y en el previo título de adquisición no necesariamente debe tener una coincidencia literal sino que, a juicio del registrador, deben referirse al mismo inmueble. Por tanto, diferencias en linderos, calle, número, incluso discrepancias pequeñas de superficie no deberían ser obstáculo para la inmatriculación si se justifican de forma que el registrador queda convencido de que se trata del mismo inmueble¹⁶.
- b) La descripción de la finca contenida en el título inmatriculador y en la certificación catastral debe ser idéntica. Ahora bien, es muy frecuente que exista discrepancia en las certificaciones catastrales entre los datos alfanuméricos y los gráficos (superficie, linderos, etc.). Por coherencia con lo que se ha dicho en sede de inmatriculación por expediente de dominio (art. 203 LH), la identidad deberá producirse no sólo con los datos gráficos de la certificación catastral sino también con sus datos alfanuméricos. Hay que recordar a este respecto que la DGRN ha sido muy exigente en cuanto a la necesidad de coincidencia total entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la descripción de la certificación catastral no sólo en su parte gráfica.

Según el párrafo segundo, el Registrador deberá verificar que la finca no está ya inmatriculada en todo o en parte, requisito ya establecido en la legislación anterior, que no supone novedad alguna.

¹⁶ En este sentido: vid. Resolución DGRN de 4 de enero de 2008, que entiende este requisito en el sentido de exclusión de dudas en el registrador de que la finca descrita en el antetítulo es la misma que aquella a la que se refiere el título inmatriculador.

Los párrafos tercero y cuarto se refieren a las dudas sobre la posible coincidencia, en todo o en parte, con dominio público no inscrito. Este párrafo está copiado de otro idéntico del art. 203 LH, a cuyo comentario nos remitimos. Simplemente destacar que la redacción legal parece exigir que dichas dudas surjan de la información territorial asociada proporcionada al Registrador por las Administraciones Públicas. Se plantea qué sucede en supuestos de que las dudas surjan de la visualización de la finca a inmatriculación sobre una ortofoto, en la que se aprecie que ocupan dominio público aparente (carretera, calle, autopista, ríos, etc.).

El párrafo final establece que, una vez inmatriculada una finca, se procederá a efectuar una serie de notificaciones, edictos y alertas. Este párrafo es un calco de lo establecido en la regla 5 del art. 203.1 (expediente de dominio), con problemas de encaje dadas las diferencias entre uno y otro procedimiento. Por ello deben hacerse las siguientes las siguientes precisiones:

- a) La notificación a los poseedores de hecho, además de absurda, entendemos que solo se hará si en el título inmatriculador se relaciona su existencia (arrendatarios, etc.).
- b) La notificación a los titulares de cargas conocidas solo se efectuará si se relacionan en el título inmatriculador.
- c) El registrador es quien determinará cuáles son las fincas registrales y catastrales colindantes cuyos titulares deben ser notificados. La notificación a los titulares catastrales se hará solo si no se identifica la finca registral correspondiente.
- d) Se debe hacer una notificación al Ayuntamiento (no es un edicto sino una notificación dirigida al Ayuntamiento).
- e) Se publicarán alertas, a través de la aplicación de bases gráficas.
- f) Se publicará un edicto en el BOE¹⁷.
- g) Lugar de notificaciones: “en los domicilios que consten en el Registro y,

¹⁷ En la reunión de los directores de los CER autonómicos y territoriales del 28 de octubre se apuntó la conveniencia de que se deje constancia en el Registro de la publicación del edicto (vid. art. 298.2 RH), a pesar de que difícilmente cabe atribuir a dicha publicación el valor condicionante de la inscripción que le otorga dicho precepto reglamentario, pues la Ley 13/2015 no establece dicha condición para la eficacia de la inmatriculación.

en caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados” (documentos que se limitan al título traslativo y al título del transmitente), que normalmente no contendrán datos de domicilios de colindantes.

En cuanto al régimen de estas notificaciones, cabe reiterar aquí lo dicho respecto de las notificaciones que ha de practicar el registrador en el expediente del art. 199 LH sobre inscripción de representaciones gráficas.

III) EXPEDIENTES PARA LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA, LINDEROS O DESCRIPCIÓN DE LA FINCA (ART. 201 LH)

1. Objeto del expediente. Error vs inexactitud del Registro.

1.1. El expediente regulado por el art. 201 LH tiene por objeto la rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral.

1.2. ¿A qué tipo de rectificación se refiere la norma?. Hay que recordar que la rectificación puede referirse a todo tipo de inexactitudes, entendiendo por inexactitud cualquier desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral (cfr. art. 39 LH), desacuerdo que puede referirse a cualquier dato o circunstancia que forme parte del contenido del asiento registral correspondiente, incluidos los relativos a la descripción de la finca, incluidos sus linderos o superficie (vid. v.gr. Resoluciones DGRN de 2 de junio de 2014 y 19 de febrero de 2015).

El concepto de “inexactitud” es un género dentro del cual se ubica la “especie” del error registral. Como ha dicho la DGRN (cfr. por todas Resolución de 13 de julio de 2009), existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia, es decir, cuando el origen de la inexactitud se encuentra en dicho traslado. A su vez, los errores pueden ser materiales y de

concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto.

Según el art. 40, de la Ley Hipotecaria cuando la inexactitud tenga lugar por nulidad o error de algún asiento, la rectificación se llevará a cabo en la forma que determina el Título VII de la Ley Hipotecaria (arts. 211 y siguientes), en tanto en los casos en que la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (vid letras c y d del art. 40, y sus concordantes 1, 82 y 220 LH). En todo caso, cuando la inexactitud proviene del título, su rectificación es la prevista en el apartado d) del art. 40 LH, y la forma de salvarla es la misma que la de los errores de concepto que no resultan claramente de los libros, es decir, consentimiento del titular o resolución judicial.

1.3. El nuevo art. 201.1,a) LH se refiere a “errores descriptivos del Registro”:

- a) ¿Incluye las inexactitudes procedentes de defectos del títulos que hubiere motivado el asiento?. Parece que así debe entenderse, pues la letra e) del dicho artículo, para los casos de rectificación descriptiva de edificaciones (obras nuevas) o fincas o elementos integrantes de una propiedad horizontal, exige para su rectificación la previa rectificación del título original. Por tanto presupone que el error se produjo en el título (no en el asiento), y la exclusión del expediente se justifica no por razón del origen de la inexactitud sino por razón del tipo de finca a que se refiere o del expediente que dio origen al asiento.
- b) ¿Incluye las inexactitudes procedentes de errores del asiento (al trasladarse erróneamente el contenido del título)?. La expresión “errores descriptivos del Registro” así pudiera dar a entenderlo. Pero parece evidente que en tales casos no hay razones suficientes para excluir la aplicación de los procedimientos de rectificación del Título VII (arts. 211 y siguientes LH) a que se remite el art. 40, c) LH, con sus correspondientes reglas según se trate de errores materiales o

de concepto, preceptos que no han sido derogados por la Ley 13/2015.

1.4. En caso de que el error proceda del título ¿el nuevo artículo 201, dentro de su ámbito de aplicación, excluye la aplicación como medio de rectificación del art. 40,d) LH, conforme al cual “Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento ... la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial”?. Creo que lo que se excluye es la posibilidad de rectificación por el mero consentimiento de los interesados, pero no la de rectificar por medio de resolución judicial, por dos motivos: 1º porque el art. 40,d) LH no se ha derogado de forma expresa y tampoco cabe entenderse derogado de forma tácita, pues no hay incompatibilidad sustancial entre este precepto y el nuevo art. 201; y 2º porque este expediente de rectificación entra en la órbita de los expedientes de jurisdicción voluntaria desjudicializados, y sabido es que cualquier procedimiento contencioso sobre el mismo objeto prevalece sobre el correlativo de jurisdicción voluntaria, que no podrá versar sobre el mismo objeto que se sustancie en un procedimiento jurisdiccional y, en el caso de estar iniciado, quedará en suspenso (vid. art. 6 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria).

Sin embargo, no parece que el mero consentimiento de los interesados sirva para rectificar la descripción pues las garantías del procedimiento del art. 201 LH no están dirigidas exclusivamente a proteger la posición jurídica de los interesados, y en este sentido el párrafo final del art. 201.1 LH establece que si el registrador “a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial registral, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada ...”. Esta labor preventiva del posible fraude de ley no podría ser realizada si se entendiese que el consentimiento de los interesados, conforme al art. 40,d) LH dispensa de la tramitación del expediente del art.

201.¹⁸

2. Ámbito de aplicación del expediente de rectificación.

Ahora bien, ni todas las inexactitudes del Registro en cuanto a descripción, superficie o linderos pueden ser rectificadas mediante este expediente, ni - fuera de estos últimos casos y de los casos en que resulten aplicables las reglas del Título VII LH - es necesario acudir a este expediente para toda rectificación de descripción, superficie o linderos. Así debemos distinguir entre supuestos de exclusión o prohibición del expediente (supuestos en que la Ley no permite tramitar este expediente), y supuestos de dispensa del expediente (supuestos en que no es necesario).

b) Exclusiones/prohibiciones.

Conforme a la letra e) del art. 201.1 de la Ley Hipotecaria, no podrá tramitarse el expediente regulado en dicho precepto para rectificar la descripción de la finca registral en los siguientes supuestos:

- edificaciones,
- fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal,
- fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde.

Puesto que los errores descriptivos en los casos citados no pueden ser rectificadas por medio del expediente del art. 201 LH, ¿cómo se rectifican?. Contesta a este interrogante la última frase del art. 201.1, e): En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente (esto último se ha de entender limitado a los casos de inscripciones practicadas por expediente administrativo de reorganización de la propiedad - v.gr. reparcelación o concentración

¹⁸ En la reunión de directores de los CER autonómicos y territoriales se estimó que, no obstante lo anterior, debía admitirse la rectificación mediante el consentimiento de los interesados en supuestos de error muy claros en que, a juicio del registrador, quede excluido de forma patente la posibilidad de fraude o perjuicio para tercero.

parcelaria -, expropiación forzosa o deslinde administrativo).

Ahora bien, si el error se hubiera originado en el Registro, ya hemos visto que procede aplicar las reglas del Título VII LH (arts. 211 y siguientes), pues ningún sentido tendría obligar a otorgar un nuevo título, cuando el original era correcto. Como dice la Resolución DGRN de 15 de octubre de 2011, es doctrina reiterada de la propia Dirección, que cuando la rectificación de errores o inexactitudes “se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido”. Doctrina que lógicamente es aplicable también en el caso de que el documento fehaciente que prueba el error es el mismo título que causó el asiento, especialmente en el caso de los errores materiales que son los que se pueden producir en relación con los datos físicos de la finca (vid. art. 214 LH).

c) Excepciones/dispensas.

Las dispensas o excepciones a la necesidad de tramitar el expediente del art. 201 LH se contienen en sus apartados 2 y 3, y se refieren a dos categorías distintas de errores: por un lado los errores en la cabida de la finca inferiores a ciertos límites (apartado 3), y por otro lado, otros errores descriptivos de distinto tipo que en ningún caso podrán estar referidos a los linderos de la finca (apartado 2).

a' En relación con la descripción de la finca en cuanto a datos distintos de la superficie y linderos.

No es necesaria la tramitación del expediente para realizar la rectificación de la descripción de cualquier finca “cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre

que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente".

Se plantea el problema de la falta de cumplimiento de esta previsión de desarrollo reglamentario. Ciertamente existen previsiones relacionadas con esta materia en el Reglamento hipotecario, como las contenidas en el art. 437, conforme a la cual "los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias."

A su vez los interesados podrán solicitar "la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado", sin necesidad de esperar a practicar alguna de las operaciones relacionadas en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, ni esta escueta regulación, ni la relativa a excesos de cabida o rectificación de linderos, ni la genérica sobre rectificación de errores en los asientos de los artículos 314 y siguientes del Reglamento son suficientes para abarcar las necesidades regulatorias que se derivan del nuevo apartado 2 del art. 201 de la Ley Hipotecaria, que se refiere no sólo a los datos de ubicación, extensión y delimitación de la finca, sino también a su "*calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos*".¹⁹

b' En relación con la cabida de la finca.

Según el apartado 3 del art. 201 LH, tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la

¹⁹ Obsérvese cómo en este precepto la fórmula gramatical que se emplea no es la de "... en los términos prevenidos reglamentariamente", sino la de "en la forma que reglamentariamente se determine", evocando así la necesidad de un desarrollo reglamentario subsiguiente.

finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

Hay que recordar que el art. 298.3 RH admite la inscripción de excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral sin límite de extensión, siempre que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, posibilidad que ahora queda suprimida, dado que en este caso sí cabe apreciar una clara incompatibilidad entre la nueva norma (que además de posterior es de superior rango) y la anterior. Por el mismo motivo hay que entender derogada la posibilidad que el mismo precepto hipotecario contemplaba de inscripciones de excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita (es decir, inferiores al veinte por ciento de la superficie inscrita), con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, norma que ha derogado de forma expresa la Ley 13/2015 (vid. disposición derogatoria).

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

Este supuesto es sustancialmente el mismo que se recogía en el párrafo cuarto del art. 298.3 RH, conforme al cual “De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita”.

- Requisitos:

1º. Respetar los umbrales de diferencia señalados (10% y 5% respectivamente), y aportar en el primer caso certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita (incluyendo los datos alfanuméricos en dicha coincidencia: vid. Resolución DGRN de 29 de octubre de 2014). En el caso de que la rectificación sea inferior al 5% de la cabida inscrita no se exige ningún tipo de acreditación documental, ni certificación catastral, ni informe técnico, ni de ningún otro tipo.

2º. Que el Registrador, en resolución motivada²⁰, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.

Este requisito es similar al que ya contenía para los excesos de cabida el art. 298.3 RH, si bien éste sólo aludía de forma expresa a los casos de “aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie”. Pero ya había defendido la DGRN de forma reiterada que la enumeración de supuestos de dicho precepto no era exhaustiva sino meramente enunciativa (Resolución de 19 de febrero de 2015), criterio que debe seguir manteniéndose, a pesar de su ampliación, con la nueva enumeración.

3º. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes. En cuanto a los requisitos de domicilio y forma de practicar la notificación cabe remitirnos a los criterios relativos al expediente del art. 199 LH para la inscripción de las representaciones gráficas.

4º. ¿Es necesario que en estos casos el interesado haya manifestado en la escritura pública su conformidad con la identidad entre la realidad física y la certificación catastral a que se refiere el art 18.2 de la Ley del Catastro?.

El art. 201.3 LH no especifica si se trata de supuestos de operación específica de rectificación, o si se trata de rectificaciones con ocasión del otorgamiento de un título relativo a otra operación principal. En este segundo caso es razonable entender que dicha manifestación de conformidad con la identidad de la nueva descripción y la realidad física es exigible. Pero no cabe excluir la hipótesis de que la rectificación se solicite como operación específica. En todo caso, dado el principio de titulación auténtica que rige en el Registro

²⁰ Este es un supuesto atípico en el que una calificación positiva debe ser motivada mediante resolución expresa. Se plantea el tema de la forma de documentar dicha resolución, que podrá emitirse en forma de calificación positiva, con su correspondiente motivación, y certificarse a continuación de la nota de despacho del documento.

(art. 3 LH) parece necesario el otorgamiento de una escritura pública con este objeto de forma similar a lo que sucede en el caso de las obras nuevas (vid. art. 208 LH), en cuyo caso, y por aplicación directa del art. 18.2 de la Ley del Catastro, aquella manifestación de conformidad se impone.

d) Supuestos de posibles dudas.

1º. ¿Es necesario en estos casos de excesos inferiores al 10% de la cabida inscrita tramitar el procedimiento de los arts. 9 y 199 LH?.

Son supuestos distintos con la nota común de que en ambos casos el exceso de cabida que se pretende inscribir no puede exceder del 10% de la superficie registrada, pero en los casos a que se refiere el art. 201.3 LH no se prevé la inscripción de la representación gráfica (lo que implica no sólo una eventual rectificación de la cabida, sino también completar la descripción de la finca con su delimitación geográfica que puede suponer, a su vez, una rectificación de linderos) que es lo que exige acudir, como regla general, al citado procedimiento de los arts. 9 y 199 LH.

3º. ¿Cabe utilizar el procedimiento del 205 (doble título traslativo) para la inscripción de excesos de cabida superiores al 10%?.

Esta posibilidad estaba expresamente contemplada por el art. 200 LH en su redacción originaria (vigente hasta el 1 de noviembre de 2015), que tras señalar que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio, añadía que por cualquiera de dichos medios o por el autorizado en el artículo doscientos cinco (título público) se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas. Este precepto estaba desarrollado por el art. 298.3 RH, conforme al cual "Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia

catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente”.

La duda que se plantea ahora es si este precepto reglamentario sobrevive o no a la derogación del art. 200 LH en la versión anterior a la Ley 13/2015. Sin perjuicio de que pueden existir dudas al respecto, lo cierto es que el doble motivo de haberse derogado el precepto que le daba cobertura legal y que el nuevo art. 201.3 no incluye este supuesto entre los que se dispensan de la necesidad de expediente parece conducir a una respuesta negativa.

3º. El cambio de linderos nominales (referidos a personas titulares de los predios colindantes) por linderos de fincas o por otros nominales actualizados ¿necesita este expediente incluso aunque el cambio sea claro y coherente con lo que resulta del Registro?.

Como se ha visto el art. 201.2 en los supuestos que admite de rectificación de la descripción de las fincas sin necesidad de expediente se refiere a diferentes características físicas de las fincas pero siempre que sean “distintas de la superficie o los linderos”. No obstante cabe la posibilidad de defender la innecesidad del expediente cuando se considere que los linderos nominales no son erróneos o inexactos, y que por tanto su sustitución por los linderos de fincas o por otros nominales actualizados no constituye una rectificación descriptiva, sino una expresión de los mismos en forma distinta.

3. Tramitación del expediente de rectificación.

Este expediente de rectificación se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203 LH (relativo al expediente de dominio para la inmatriculación de fincas), con las particularidades que veremos a continuación.

Por tanto, salvo estas particularidades resultan extrapolables al ámbito de estos expedientes los comentarios y exégesis hechos en relación con la

regulación del art. 203 para los expedientes de dominio para inmatriculación de fincas.

4. Promotor.

Podrá promover el expediente el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real. La única diferencia en este punto con el expediente de inmatriculación es la cita expresa del titular de una cuota indivisa del dominio como legitimado para promover el expediente, pero en realidad aunque a este cotitular no se refiera el art. 203 tiene también legitimación para promover el expediente de dominio inmatriculador ex art. 274 RH.

5. Escrito de incoación. Información que debe contener y documentos que ha de acompañar.

En el escrito de incoación el promotor debe aportar al notario la siguiente información y documentación:

1) La descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a 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.

2) Datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales,

3) En todo caso, debe aportarse la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente.

4) Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.

¿Debe cumplir esta representación gráfica georreferenciada los requisitos técnicos que prevea la Resolución conjunta de la DGRN y la Dirección General

del Catastro a que se refiere el art. 10.3 LH?. No lo pide expresamente la Ley. Sin embargo, vista la remisión que establece la letra d) del art. 201.1 LH al 18.2.c) del RDL 1/2004 (texto refundido de la Ley del Catastro), en que se prevé la necesidad de validación técnica de la rectificación por el Catastro, parece razonable que dicha representación gráfica cumpla los citados requisitos técnicos. No obstante, en el caso de que ello no suceda no parece pueda ser motivo de denegación de la inscripción registral de la rectificación, sin perjuicio de los efectos que se sigan por razón de la falta de validación catastral en orden a la falta de incorporación de la alteración en el Catastro²¹.

6. Inaplicación de ciertas reglas del art. 203 LH.

Según la letra c) del art. 201.1 LH, no será de aplicación el expediente regulado en este último artículo lo siguiente:

- lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda (identificación de los derechos constituidos sobre la finca): lo cual es obvio pues esos derechos constan en el folio de la finca inmatriculada a que se refiere la rectificación;

- los apartados d) y e) de la regla quinta (relativo también a dichos titulares de derechos constituidos sobre la finca): ídem.

- el último párrafo de la regla sexta del artículo 203 (determinación de los criterios de prioridad entre los derechos y cargas recayentes sobre finca no inmatriculada): ídem.

7. El contenido de la certificación registral expedida para su aportación al expediente de rectificación.

Dice el art. 201 LH que “el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita”.

²¹ En la reunión de directores de los CER autonómicos y territoriales alguno de los participantes manifestó un criterio distinto, entendiendo que en estas hipótesis procedía una calificación suspensiva.

Es evidente en este punto la falta de precisión de la Ley, pues en realidad la certificación no puede referirse a “la rectificación cuya inscripción se solicita”, sino a la descripción cuya rectificación se solicita.

Por otra parte, es igualmente evidente que en este caso dicha certificación no puede tener por objeto la falta de previa inmatriculación de la finca. Sin embargo, no parece inoportuno que en este caso, al igual que en el caso de las inmatriculaciones, la certificación expedida por el registrador se pronunciase también sobre “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”.

La razón de esta conveniencia reside en que, según ha señalado reiteradamente la DGRN²², la registración de un exceso de cabida “*stricto sensu*” sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global 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 originariamente registrados. Fuera de esta hipótesis, según la reseñada doctrina de la DG, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

8. Obligaciones del notario en relación con el Catastro.

La letra d) del art. 201.1 LH, para el caso específico de que se haya aportado representación gráfica alternativa, impone al notario la obligación de

²² Resoluciones de 3 de marzo, 31 de mayo y 24 de julio de 2014 y 30 de enero de 2015, entre las más recientes.

proceder “conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario”, conforme al cual el notario “informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción”.

¿Debe exigir el registrador la incorporación de esta certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados con su nueva descripción?. La Ley no lo impone expresamente, y además es posible que el plano que se aporte no esté representado sobre la cartografía catastral, en cuyo caso no se fija plazo para realizar la alteración en el Catastro y, por tanto, tampoco para emitir la nueva certificación catastral adaptada a la rectificación realizada.

9. Inscripción de la representación gráfica de la finca rectificada.

En caso de que se aporte con el acta en que se documente el expediente la certificación catastral descriptiva y gráfica adaptada a la nueva descripción, ¿debe procederse a su inscripción como representación gráfica catastral?. Lo cierto es que este supuesto no está recogido entre los que el art. 9 b) LH enumera como de inscripción obligatoria de la representación gráfica. Pero nada impide su inscripción con carácter voluntario, debiendo entenderse subsumidos los trámites del art. 199 LH en los realizados con ocasión de la tramitación del art. 201 LH, que son más exigentes (al remitirse a los del art. 203).

10. Calificación del registrador.

Al margen de las reglas que en esta materia establece el art. 203 LH, que “*mutatis mutandis*” se aplican a esta expediente de rectificación, el art. 201 añade una específica a fin de evitar el posible fraude derivado del encubrimiento de una operación subyacente: “Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas”.

Cabe reiterar aquí los comentarios que sobre este tema se hicieron con relación a la previsión análoga contenida en el art. 199.1 LH.

11. Notificaciones y publicidad de la rectificación.

Conforme al párrafo final del art. 201 LH, realizada la operación registral, el registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

Además de dichas notificaciones ¿debe el registrador publicar un edicto anunciando la inscripción de la rectificación?. Así resulta de la remisión del art. 201 al 203, lo que da lugar a la aplicabilidad de su regla séptima sobre publicación de edictos y de generación de alertas.

IV. EXPEDIENTES PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO (ART. 208 LH).

1. ¿Cuándo se entiende que hay interrupción del tracto sucesivo?

Responde a ello la regla primera del art. 208 LH en forma negativa al decir que “No se entenderá producida la 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”. Por tanto no hay

interrupción del tracto cuando aquél a cuyo favor se haya de inscribir el derecho lo haya adquirido del titular registral o de sus herederos.

A este supuesto ha equiparado la DGRN el caso en que el que pretende inscribir su derecho sea el heredero de quien lo adquirió del titular registral (vid. Resolución de 19 de abril de 2012).

“*A sensu contrario*” debe entenderse que hay interrupción del tracto cuando falte más de un eslabón en la cadena de transmisiones, sin que “compute” como tal la sucesión del heredero del transmitente o del adquirente del derecho.

2. ¿Cómo puede subsanarse la interrupción del tracto?

2.1. El art. 40, a) LH prevé tres vías para la rectificación de la inexactitud del Registro que tenga su causa en el hecho de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria:

1º la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello;

2º la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de la Ley Hipotecaria. A su vez, dentro del Título VI de la Ley Hipotecaria hay dos procedimientos distintos para la subsanación del tracto sucesivo:

a) la especial prevista para las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas, mediante certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el artículo 206 LH, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (cfr. art. 206.4 LH); y

b) la general u ordinaria del expediente para la reanudación del tracto del nuevo art. 208 LH. Este procedimiento, sin embargo, no se puede utilizar cuando no hay interrupción del tracto. 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 (art. 208, regla primera).

3º una resolución judicial ordenando la rectificación.

Sin embargo, sobre la posibilidad de obtener la reanudación del tracto mediante una sentencia declarativa, hay que recordar que la DGRN, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003 hasta la más reciente de 7 de septiembre de 2015, viene exigiendo que se demande a todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y que se pida la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios.

Así dicen las citadas Resoluciones que dicha materia (la posibilidad de reanudar en tracto mediante sentencia declarativa) no es fácil pues “a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.º a), 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral, de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros tramites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, ... la sentencia dictada en procedimiento declarativo solo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir

todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido» (cfr. Resolución de 16 de junio de 2015)».

2.2. ¿Cabe utilizar para subsanar la interrupción del tracto el acta de notoriedad del antiguo art. 200 LH?

El art. 200 LH en su versión original disponía en su párrafo primero que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio. Ahora, tras la reforma de la Ley 13/2015, no se contempla la posibilidad del acta de notoriedad como vía para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, posibilidad que en consecuencia debe entenderse derogada por dicha Ley, al haber desaparecido su base legal y establecer el nuevo art. 208 garantías distintas y superiores a las de dicho acta²³.

3. El expediente de reanudación del tracto. Tramitación.

Según la regla segunda del art. 208, la tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203 (expediente de dominio para la inmatriculación), con ciertas especialidades.

Por tanto, salvo estas especialidades resultan extrapolables al ámbito de estos expedientes los comentarios y exégesis hechos en relación con la regulación del art. 203 para los expedientes de dominio para inmatriculación de fincas.

4. Escrito de incoación. Información que debe contener y documentos que ha de acompañar.

En el escrito de incoación el promotor debe aportar al notario la siguiente información y documentación:

- 1) La descripción de la finca, la última inscripción de dominio y todas las

²³ En la reunión de directores de los CER se apuntó la posible derogación tácita del art. 9.6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al RH sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, al regular un supuesto de reanudación del tracto mediante acta de notoriedad.

demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase,

2) Deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del art. 203, es decir:

- el título de propiedad de la finca sobre la que se pretende reanudar el tracto, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente,

- la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya reanudación del tracto se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

3) Además, deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

5) Formalización del acta, expedición de la certificación registral y práctica de la anotación preventiva.

Dada la remisión del art. 208 al 203 LH se aplican a este expediente las reglas relativas a la formalización del acta con la documentación aportada por el notario que tramite el expediente, la solicitud y expedición por parte del registrador de la certificación (que en este caso tendrá por objeto la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase: vid. art. 201, segunda, c) de la LH en su versión originaria), y la práctica de la anotación preventiva de incoación del expediente, solicitada por el notario al remitirle la copia del acta junto con la solicitud concurrente de certificación aludida.

6) Citaciones.

El notario deberá citar a las siguientes personas:

1º. Titular registral del dominio o derecho real cuyo tracto se reanuda:

En todo caso 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 éstos (cfr. regla segunda, 3ª, del art. 208).

Respecto de estas notificaciones se contienen en la norma las siguientes exigencias adicionales:

a) cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal;

b) la misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

¿La exigencia de notificación de modo personal en los casos citados impide acudir a la notificación edictal conforme a la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015?

Según la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, los anuncios y edictos que los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, así como los notarios, deban publicar en el BOE con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, es decir, se publicarán en el tablón edictal único del BOE.

A su vez, la citada D.A. 21ª de la Ley 30/1992, en su apartado 2, dispone que en aquellos procedimientos administrativos (en nuestro caso no son procedimientos administrativos pero la norma se aplica por el juego de remisiones citado) que cuenten con normativa específica, “de concurrir los

supuestos previstos en el artículo 59.5 de esta Ley, la práctica de la notificación se hará, en todo caso, mediante un anuncio publicado en el "Boletín Oficial del Estado", sin perjuicio de que previamente y con carácter facultativo pueda realizarse en la forma prevista por dicha normativa específica". Los supuestos a que se refiere el citado art. 59.5 son los de ser desconocidos los interesados, ignorarse el lugar de notificación y aquellos otros en que intentada la notificación no ha podido practicarse (en el caso de los procedimientos regulados en el Ley Hipotecaria debe haberse producido dos intentos fallidos). En todos estos supuestos "la notificación se hará, en todo caso, mediante un anuncio publicado en el "Boletín Oficial del Estado".

Ya antes de la reforma la DGRN había suavizado el régimen de las notificaciones personales en casos de dificultad. Así la Resolución de 23 de octubre de 2007 estimó que no debe extremarse el rigor de las notificaciones exigidas cuando no es posible la comunicación en el domicilio, entendiéndose que en caso de inscripciones de menos de treinta años pero a favor de titulares fallecidos o de sociedades extinguidas basta con la comunicación edictal.

Creo que, fuera de estos justificados casos a que se refiere la citada Resolución, hay que alertar de que la delicada naturaleza del procedimiento examinado y de los derechos por ellos concernidos, aconsejan reflexionar sobre la conveniencia de generalizar este medio de notificación edictal supletorio, de forma que, al menos en relación a los titulares registrales de fincas afectadas, en caso de fracaso de la notificación personal el procedimiento debería darse por concluso, debiendo acudir el interesado a la vía judicial correspondiente. Las exigencias del tracto sucesivo y la tutela judicial de los derechos del titular inscrito se verían muy mermadas si en las hipótesis de inscripciones recientes se admitiesen las notificaciones edictales. Cabe en este caso subrayar el hecho de que la Ley contempla a los titulares inscritos cuyas inscripciones tengan menos de treinta años de antigüedad de forma separada y diferenciada del resto, exigiendo una notificación personal, que debe excluir el mecanismo de notificación supletoria edictal.

2º. Titulares de cargas y Ayuntamiento.

Además en virtud de la remisión al art. 203, el notario deberá citar así mismo a los titulares de cargas, derechos o acciones o sus herederos, a los titulares catastrales, al Ayuntamiento, a la Administración cuyo dominio público pueda verse afectado y al poseedor de hecho de la finca.

3º. Publicación de edictos.

Igualmente el notario deberá publicar edictos en el BOE conforme al art. 203 y potestativamente, según las circunstancias del caso, también en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

4º. Colindantes.

Según el art. 203, respecto del expediente de dominio para la inmatriculación, deben hacerse también notificaciones a los titulares registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales sobre las mismas.

¿Deben hacerse también las notificaciones a los colindantes en el caso del expediente para la reanudación del tracto sucesivo?.

A pesar de que en la remisión al art. 203 no se excluyen estas notificaciones, una interpretación sistemática y finalista de la norma debe conducir a excluir la necesidad de realizar dichas notificaciones a titulares colindantes (registrales y catastrales, de dominio y de otros derechos reales) por varios motivos:

1º porque no existe interés jurídico o derecho contradictorio protegido que puede resultar salvaguardado por dicha notificación (el derecho del colindante no se ve perjudicado por el hecho de que el titular del dominio o derecho real de la finca objeto del expediente sea el promotor o un tercero distinto);

2º en este sentido no es un colindante “afectado” por el expediente del art. 208 LH;

3º porque admitir el derecho a la notificación del colindante equivale también a reconocer su derecho a formular su oposición al expediente, con la consecuencia del archivo inmediato del mismo, lo que equivale a un derecho de veto desproporcionado, pues dicho archivo en nada beneficia al colindante,

perjudicando con ello injustificadamente al promotor; y finalmente

4º del estudio de los precedentes legislativos resulta la misma conclusión pues dicha notificación a colindantes no se ha reconocido nunca en los expedientes o actas para la reanudación del tracto;

7) Convenio de los interesados. Acta notarial de finalización del expediente.

Conforme a la regla tercera del art. 208, “si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente”.

Y según la regla cuarta, “Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde”.

De estas reglas se siguen las siguientes conclusiones:

1º. Para que prospere el expediente es necesario que todos los citados comparezcan y convengan en la reanudación.

2º. Por tanto basta la incomparecencia de uno de los citados para que el expediente fracase. No es necesaria ni siquiera su oposición formal. Esta exigencia de comparecencia por parte de todos los citados supondrá en la práctica una dificultad extraordinaria para el éxito de estos expedientes.

3º. En caso de comparecencia y acuerdo, el mismo se ha de formalizar en acta.

a) Este acta debe ser “firmada por el notario junto con los interesados”. Esta exigencia formal, junto con la propia idea de “convenio” a que se refiere plantea el problema de que la comparecencia ante el notario de los interesados no se producirá de forma simultánea en la mayor parte de los casos, pues la comparecencia puede producirse durante el plazo de un mes desde la

recepción de la notificación (vid. art. 203, regla quinta LH). Por otra parte por razón del objeto del expediente no cabe hablar en rigor en estos casos de “convenio”, pues no es precisa la celebración de ningún convenio o negocio jurídico con efectos constitutivos, salvo en los casos concretos de negocio reconocitivo de títulos, en cuyo caso el título formal adecuado es la escritura pública y no el acta, y cuyo otorgamiento corresponde a los otorgantes del negocio reconocido o a sus herederos²⁴. En realidad más que un consentimiento convencional aquí estamos en presencia de una manifestación expresa de no oposición.

b) Aunque no lo dice la Ley de forma expresa, el acta deberá recoger todos los trámites realizados durante el procedimiento con sus incidencias.

4º. En caso contrario (incomparecencia o falta de acuerdo) el notario lo hace constar en acta. Así resulta de la remisión al art. 203 LH, cuya regla sexta aclara que en el acta “se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados”. Pero a diferencia de lo que sucede en el caso del expediente de dominio para la inmatriculación no basta con “la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados”, sino que es necesario el convenio de los citados.

²⁴ La Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 1944, ratificada por otras muchas, señaló, que no es posible hacer prevalecer contra los términos categóricos y claros del documento notarial una convención anterior. Pero el artículo 1224 del Código Civil hace referencia a la escritura reconocitiva y para que nos encontremos dentro de su ámbito de aplicación requiere que se reseñe en la propia escritura el documento originario puesto que como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 1984, su carácter reconocitivo «exige al menos una referencia al acto o contrato primordial». También es doctrina del Alto Tribunal que siempre que en una escritura pública reconozcamos documentos o negocios jurídicos anteriores, estamos en presencia de una escritura acogida a los supuestos de eficacia del artículo 1224 del Código Civil. De lo contrario su contenido queda independiente y aislado de los pactos previos y anteriores porque la renovación del consentimiento en cuanto a los sujetos, y la refundición del contenido negocial en cuanto al objeto, dotaron de validez interna a un nuevo contrato. Esto es, en presencia de una escritura, la alternativa es clara: o es reconocitiva si encaja en el artículo 1224 del Código Civil o es constitutiva si queda fuera de los supuestos que claramente alude el artículo 1224 del Código Civil. Es más, si la reproducción no coincide con el original intencionadamente habrá un nuevo negocio y no una simple declaración confesoria o de reconocimiento. El citado precepto es aplicable (por su antecedente histórico) a las escrituras que cumplen una función estrictamente de reconocimiento, de manera que la solución no se aplica a los casos de sucesiva documentación de la *lex contractus*, cuando los documentos sean discordantes entre sí. Para tal caso, la regla debe ser la contraria, de manera que la nueva reglamentación de intereses sustituye a la anterior. Así lo pone de manifiesto la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1982 (vid. Resolución DGRN de 13 de mayo de 2015).

En estos casos de no comparecencia o de oposición, la norma reconoce al promotor legitimación para “entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca”.

8) Calificación e inscripción registral.

Ninguna norma especial establece el art. 208 LH en esta materia, por lo que serán aplicables *“mutatis mutandis”* las previstas en materia de calificación e inscripción en el art. 203 LH. Por tanto, en caso de calificación favorable el registrador extenderá la inscripción, o convertirá en inscripción la previa anotación preventiva en caso de haberse practicado, y publicará el correspondiente edicto en el BOE, del que dejará constancia mediante nota marginal en la inscripción practicada.

Madrid, 28 de octubre de 2015