



**UNIVERSIDAD DE OVIEDO**

MÁSTER EN ABOGACÍA

**TRABAJO FIN DE MÁSTER**

EL EXPEDIENTE DE DOMINIO

*Héctor Rodríguez Cid*

Enero 2016

# ÍNDICE

<b>1. Introducción</b> .....	3
<b>2. Marco normativo y delimitación conceptual</b> .....	5
<b>3. Rasgos característicos del expediente de dominio</b> .....	7
<b>3.1. Naturaleza jurídica</b> .....	7
<b>3.2. Procedimiento sumarial</b> .....	9
<b>3.3. Procedimiento constitutivo</b> .....	10
<b>4. Tipología de los expedientes de dominio según su objeto</b> .....	11
<b>4.1. Inmatriculación</b> .....	11
<b>4.2. Reanudación del tracto sucesivo</b> .....	13
<b>4.3. Rectificación de cabida</b> .....	17
<b>4.4. Doble finalidad</b> .....	19
<b>5. Aspectos procedimentales en el expediente de dominio</b> .....	20
<b>5.1. Competencia</b> .....	20
<b>5.2. Legitimados para interponer el expediente</b> .....	21
<b>5.3. El Procedimiento</b> .....	23
<b>5.3.1. General</b> .....	24
<b>5.3.2. Especialidades</b> .....	27
<b>6. Consecuencias de la Reforma Hipotecaria tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015</b> .....	30
<b>7. Conclusiones</b> .....	34
<b>8. Jurisprudencia citada</b> .....	37
<b>9. Bibliografía</b> .....	38

## 1. Introducción

Son varias las razones por las cuales el expediente de dominio ha sido el tema elegido para estudiar y desarrollar en este trabajo fin de máster. La primera y fundamental es la utilidad que puede tener en la práctica jurídica, ya que en mi opinión, un trabajo de estas características debe tener una finalidad de aprendizaje, para que posteriormente, éste pueda servir de gran ayuda en el desempeño de la profesión del abogado.

Otro de los incentivos fue el reciente cambio de regulación que ha sufrido esta materia provocado por la entrada en vigor de la Ley Orgánica 13/2015, lo cual dota a este trabajo de una cierta novedad debido al corto espacio de tiempo que la reforma lleva vigente. Por consiguiente, cualquier mención y explicación que se realice a lo largo del trabajo sobre la actual regulación del expediente de dominio, tiene que ser tomada en cuenta desde un punto de vista teórico de la ley porque todavía no ha transcurrido el tiempo suficiente para que la práctica jurídica diaria adquiera una determinada postura e interpretación acerca de la nueva regulación.

Asimismo, se trata de una materia sobre la cual se han ido sucediendo distintas interpretaciones y opiniones, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, sobre las diferentes cuestiones que enmarcan al expediente de dominio. Teniendo esto presente, a través de este trabajo se intenta aportar mi punto de vista particular sobre la materia.

Para ello, es imprescindible partir de la noción del expediente de dominio. Considero que el inicio adecuado para comprender mejor cualquier aspecto es comenzar desde la base, y por tanto, es necesario encabezar el trabajo especificando cuál es el concepto del expediente de dominio y cómo ha sido definido doctrinal y jurisprudencialmente. En esta ardua labor se hace necesario delimitar cuáles son los elementos comunes en estos expedientes para poder situarnos en el contexto jurídico preciso.

Una vez localizados los elementos particulares que caracterizan la idiosincrasia del expediente de dominio, en el trabajo se pasa a discernir entre los distintos tipos existentes, diferenciándose éstos por el objeto y finalidad con el que son interpuestos.

Finalmente, es preciso abordar en un último apartado, cuáles han sido los cambios relevantes introducidos por medio de la reforma hipotecaria en lo que

respecta al expediente de dominio, mostrando los aspectos positivos y negativos de la actual regulación desde un punto de vista subjetivo.

Mostrar un posicionamiento diferente ante los posibles errores cometidos en la regulación tiene como finalidad fundamental conseguir que la legislación, en este aspecto, sea lo más completa posible y así, conseguir una mayor precisión y claridad que impida la aparición de interpretaciones contrarias que varíen la aplicación de la normativa.

## 2. Marco normativo y delimitación conceptual

El expediente de dominio se encuentra regulado en el Decreto de 8 de febrero de 1946, donde se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Desde su texto original, este procedimiento se ha regulado en el título VI de dicha ley (artículos 198 a 210), denominado “de la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”.

A través de la reciente Ley Orgánica 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, la cual entró en vigor el pasado 1 de noviembre, se ha visto afectado el meritado título VI de la Ley Hipotecaria, donde se encuentra regulado el elemento protagonista de este trabajo. Con esta reforma se ha incrementado notoriamente el número de procedimientos registrales posibles para conseguir la difícil tarea de adecuar el Registro con la realidad jurídica inmobiliaria extrarregistral.

Con respecto a los procedimientos sobre los que puede practicarse un expediente de dominio, éstos han quedado sistematizados del siguiente modo:

- El procedimiento para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca se regula en el artículo 201.
- El procedimiento de inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se recoge en el artículo 203.
- El procedimiento de reanudación del tracto sucesivo queda regulado en el artículo 208.

La regulación del expediente de dominio se complementa con los artículos del Reglamento Hipotecario, los cuales desarrollan y amplían el contenido de la ley. A diferencia de la Ley Hipotecaria, el reglamento sí divide el título VI con diferentes epígrafes en función de los distintos procedimientos posibles para intentar que el Registro y la realidad jurídica sean semejantes, siendo los artículos 272 a 287 los encargados de regular el expediente de dominio.

A través del título donde se encuentra regulado el expediente de dominio, se puede deducir cuál va ser su objetivo finalidad, es decir, que se trata de un medio destinado a intentar conseguir que el Registro refleje la realidad jurídica extrarregistral.

En opinión de SÁNCHEZ CALERO, el expediente de dominio es un procedimiento de jurisdicción voluntaria, cuya finalidad principal es otorgar al propietario de una finca,

un título para inscribir en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, este procedimiento de jurisdicción voluntaria, puede derivar en un proceso contencioso dentro del mismo expediente en el caso que un tercero manifieste su oposición<sup>1</sup>.

A su vez, ROCA SASTRE<sup>2</sup>, define al expediente de dominio como “un procedimiento judicial asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto, acreditar la adquisición del dominio a los efectos de proporcionar un título inmatriculador, pudiendo también servir para reanudar el tracto registral interrumpido, así como para registrar los excesos de cabida”.

Por su parte, la Sala 1ª del Tribunal Supremo en la antigua sentencia de 21 de marzo de 1910, ha declarado que los expedientes de dominio “son procedimientos especiales al exclusivo efecto de habilitar de título de dominio al que no lo tenga, sin que, por lo tanto, en la resolución que les ponga término, se haga declaración de derecho de ninguna clase, pudiendo los opuestos en esta clase de procedimientos, o cualquier interesado, [...] hacer uso de la acción de que se crean asistidos en el Juicio Declarativo que corresponda”. En este mismo sentido, el mencionado Tribunal en la sentencia de 21 de febrero de 1919 ha sostenido que “la única finalidad del expediente de dominio es declarar probado que el actor adquirió el dominio de la finca, es decir, que se ha producido un acto o causa idónea para tal adquisición”.

A la vista de todos estos comentarios referentes a los expedientes de dominio, parece que es predominante la opinión que estamos ante procedimientos donde la persona que lo promueve tiene como intención, acreditar la adquisición del dominio sobre el inmueble para conseguir el título que habilite su posterior inscripción en el Registro. De esta manera, no se discute la propiedad del bien inmueble sino la adquisición del dominio del mismo. Por tanto, en el caso que una tercera persona quiera mostrar su oposición, únicamente podrá ir dirigida a desacreditar la adquisición del dominio, ya que cualquier otro tipo de acción deberá de ser ejercitada en el juicio declarativo oportuno.

En otras palabras, por medio del expediente de dominio la persona que adquiere cualquier derecho sobre un inmueble, sin importar que tipo de transmisión haya existido, intenta conseguir acreditar la correcta adquisición del mismo para que ese acto pueda ser inscrito en el Registro. Por tanto, el expediente de dominio permite

---

<sup>1</sup> SÁNCHEZ CALERO F.J. Y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS B., *Manual de Derecho inmobiliario registral*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2006, página 79.

<sup>2</sup> ROCA SASTRE R.Mª. Y ROCA SASTRE MUNCUNILL L., *Derecho hipotecario* (Tomo IV), Ed. Bosch, Barcelona, 1997, página 539.

que el verdadero titular real inscriba su derecho en el Registro en sustitución del titular registral cuando ambas titularidades no coinciden (en el caso que el bien se halle inscrito registralmente), consiguiendo de este modo, que la realidad material y la realidad registral sean concordantes.

Entre otras ventajas, el expediente de dominio opera como un medio que exceptúa el principio registral del tracto sucesivo<sup>3</sup>, ya que como veremos, concede la posibilidad de inscribir la adquisición de un inmueble aunque quien lo haya transmitido no sea quien figure en el Registro como el titular del bien.

### **3. Rasgos característicos del expediente de dominio**

#### **3.1. Naturaleza jurídica**

La reforma de la Ley Hipotecaria introducida con la Ley 13/2015 ha disipado cualquier duda acerca de la naturaleza jurídica del expediente de dominio. Antes que dicha reforma entrase en vigor, existía una disparidad doctrinal y jurisprudencial sobre este asunto, donde podíamos diferenciar cuatro posturas diferentes<sup>4</sup>.

En primer lugar estaban aquellos que incluían al expediente de dominio dentro de los actos de jurisdicción voluntaria, postura sostenida actualmente conforme a la definición que la reciente Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, ofrece en su artículo 1.2<sup>5</sup>.

En segundo lugar, se encontraban los defensores de una posición totalmente contraria, es decir, que el expediente de dominio es un procedimiento donde verdaderamente se produce un juicio.

---

<sup>3</sup> El principio registral del tracto sucesivo se regula en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Este principio implica que ninguna inscripción será admitida, salvo la primera, cuando la persona que transmite el derecho, no sea quién conste en el Registro como el titular de ese derecho.

<sup>4</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., *El expediente de dominio*, Ed. Comares, Granada, 2001, páginas 45-46.

<sup>5</sup> Artículo 1.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: "Se consideran expedientes de jurisdicción voluntaria a los efectos de esta Ley todos aquellos que requieran la intervención de un órgano jurisdiccional para la tutela de derechos e intereses en materia de Derecho civil y mercantil, sin que exista controversia que deba sustanciarse en un proceso contencioso".

Por otro lado, estaban aquellos que sostenían un argumento intermedio a las anteriores posturas, manifestando que el expediente de dominio consistía en un procedimiento de jurisdicción voluntaria que se convertiría en un contencioso en el caso que hubiese oposición por cualquier interesado. El anteriormente mencionado ROCA SASTRE fue una de las personas que pensaba de esta manera.

Un último grupo de autores entendía que al expediente de dominio no se le podía encuadrar ni como un acto de jurisdicción voluntaria propiamente dicho ni como un procedimiento contencioso. En esta línea, GARCÍA GARCÍA (citado por HERRERO OVIEDO)<sup>6</sup> sostuvo que “la naturaleza del expediente de dominio es la de un procedimiento de finalidad registral en el sentido de configurar <<un título inscribible>> con el carácter de jurisdicción voluntaria, pero no en el sentido de tramitación de la LEC, sino con las especialidades propias de la legislación hipotecaria, y que se inserta en las funciones judiciales de <<garantía de derechos>> a que se refiere el artículo 117.4 de la CE”.

Sin embargo, tras la entrada en vigor de la meritada reforma, toda esta problemática carece de sentido bajo mi punto de vista, ya que la competencia para conocer de la tramitación del expediente de dominio fue modificada y atribuida a los Notarios. Por consiguiente, la desjudicialización del expediente de dominio que implica dicha reforma, conduce a concluir que la naturaleza jurídica del mismo no puede ser encasillada dentro de los actos de jurisdicción voluntaria ni tampoco dentro de un procedimiento contencioso, ya que no es necesaria la intervención de un órgano jurisdiccional, con excepción del supuesto donde se formule oposición, en el cual el promotor tendrá la posibilidad de tomar la opción, siempre presente, de acudir al procedimiento judicial oportuno. Como avance de lo que posteriormente comentaremos, en el caso que hubiese oposición, y teniendo que versar la misma acerca de la acreditación de la adquisición del dominio, el Notario<sup>7</sup> deberá dar por concluso el expediente y archivar las actuaciones siguiendo lo dispuesto en la regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> HERRERO OVIEDO, M., *La inmatriculación por título público*, Ed. Dykinson, Madrid, 2006, página 328.

<sup>7</sup> Antes de que entrase en vigor la Ley 13/2015, por la que se reformó la Ley Hipotecaria, en el supuesto que cualquier interesado formulase oposición, el expediente de dominio finalizaba en un proceso contencioso dentro del mismo procedimiento que era resuelto por el juez competente.

<sup>8</sup> El artículo 203.1, regla sexta, de la Ley Hipotecaria dice lo siguiente: “Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

### **3.2. Procedimiento sumarial**

Una de las características del expediente de dominio es que se trata de un procedimiento sumario. Aunque la reforma hipotecaria haya supuesto el abandono de la tramitación del expediente en vía judicial, ello no modifica el carácter sumarial de este procedimiento registral.

Como todo procedimiento sumario, el conocimiento de la entidad competente es limitado, ya que únicamente deberá pronunciarse sobre la acreditación o no de la adquisición del derecho real por parte del promotor del expediente. Las comprobaciones, tanto por parte del Notario como por el Registrador, únicamente irán destinadas a verificar que el promotor ha conseguido acreditar correctamente la adquisición de su derecho.

El carácter sumarial del expediente de dominio puede verse reflejado, entre otros aspectos, en el tenor del artículo 282 del Reglamento Hipotecario, cuando dispone que la oposición de cualquier persona interesada sólo puede ir dirigida a contradecir la acreditación de la adquisición del dominio.

Asimismo, el carácter sumarial del expediente implica que exista una limitación en los medios probatorios que intenten valerse, tanto el promotor como cualquier otra persona interesada, en cuanto a que deben ir encaminados a la acreditación o no de la adquisición del derecho real. Por lo general, los medios probatorios suelen ser de carácter documental, fundamentalmente el título en que el promotor base la adquisición de su derecho y la certificación catastral descriptiva y gráfica.

De igual manera, al tratarse de un procedimiento sumarial, su tramitación es generalmente más breve y rápida que un procedimiento contencioso normal, lo que otorga una ventaja al promotor, quién puede ver satisfecho su propósito en un plazo de tiempo relativamente corto.

---

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca”.

### 3.3. Procedimiento constitutivo

La finalización del expediente de dominio genera unos efectos de carácter constitutivo y no declarativo, ya que como dijimos, el procedimiento versa sobre la acreditación de la adquisición de un derecho real, generalmente de dominio, y no sobre la declaración de la propiedad del inmueble. Por tanto, el efecto que se crea con el fin del procedimiento es la constitución de un título que se inscribe en el Registro.

Sin embargo, un cierto sector considera que aunque es cierto que el expediente de dominio no es un procedimiento en el que se declare la propiedad, la persona que acredite la adquisición del dominio a través de ese medio, consigue que se extiendan los efectos dominicales más allá del ámbito registral, hacia el propio campo de la propiedad<sup>9</sup>.

Esta postura fue sostenida por la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 16ª, en su Sentencia de 14 de noviembre de 2000, donde en el fundamento de derecho tercero de la misma expresa lo siguiente: “Aunque el expediente de dominio sea un medio para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, no se puede pretender que esa declaración judicial tenga un alcance exclusivamente registral, de tal modo que sólo sirva para producir la inscripción y que, a todos los demás efectos, el favorecido por la declaración judicial haya de instar un proceso declarativo, so pretexto de que el auto no es auténtico título de propiedad. Precisamente porque tiene esa finalidad de concordancia, cuando se aprueba el expediente lo que se hace es constatar que la realidad es una determinada y que, por tanto, debe acceder al Registro. No tendría sentido que el auto dictado en el expediente de dominio no sirva, en general, para acreditar la propiedad a todos los efectos y se utilice, sólo, precisamente como medio para que la titularidad justificada acceda al medio legalmente establecido para la publicidad de los derechos reales inmobiliarios. Si el expediente de dominio permite que la propiedad conste a nombre de alguien en el registro que publica los derechos reales, que da a conocer a todos (con muy enérgicos efectos en ciertos casos) la titularidad de los bienes, no puede pretenderse que, a otros efectos civiles, la declaración judicial contenida en el auto aprobatorio no sirva para tener por acreditada la propiedad”.

---

<sup>9</sup> MARTÍN RUÍZ, A., “Artículo 199”, en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, DOMINGUEZ LUELMO A. (Director), Ed. Lex Nova, Valladolid, 2013, páginas 1024-1029.

En mi opinión, ninguna duda puede haber acerca del efecto constitutivo que posee un expediente de dominio, más aún, con la desjudicialización de la tramitación del mismo. No entra dentro de las competencias de un Notario o un Registrador declarar la propiedad de una finca, ya que durante el procedimiento únicamente deben limitarse a verificar y comprobar que el promotor del expediente, mediante los medios de prueba correspondientes, ha acreditado correctamente la adquisición de un derecho real sobre el inmueble, para que posteriormente este derecho pueda tener entrada y sea inscrito en el registro. Los únicos competentes para declarar la propiedad sobre un bien son los jueces a través del procedimiento judicial oportuno.

## **4. Tipología de los expedientes de dominio según su objeto**

### **4.1. Inmatriculación**

Antes de explicar la finalidad de este tipo de expediente de dominio es preciso comenzar partiendo del concepto de inmatriculación. ¿Qué se entiende por inmatriculación? A la vista de las diferentes opiniones doctrinales puede colegirse que la inmatriculación de una finca es su entrada en el Registro de la Propiedad, lo cual debe hacerse, conforme al artículo 7 de la Ley Hipotecaria, a través de una primera inscripción de dominio<sup>10</sup>. ROCA SASTRE entiende que las siguientes notas representan las características principales en la inmatriculación de una finca<sup>11</sup>:

- El efecto principal es el ingreso, entrada o incorporación de la finca en el régimen registral, inaugurando su historial hipotecario.
- Este ingreso se realiza por medio de la práctica de una primera inscripción de dominio a favor del inmatriculante.
- La inmatriculación registral únicamente se consigue presentando e inscribiendo los medios o títulos inmatriculadores taxativamente previstos para ello.

---

<sup>10</sup> El artículo 7 de la Ley Hipotecaria expresa que “La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el título VI de esta Ley”.

<sup>11</sup> ROCA SASTRE R.Mª. Y ROCA SASTRE MUNCUNILL L., *Op. cit.*, páginas 523-531.

- Se abre folio de registro en una hoja particular. El Registrador otorga a la finca el número que le corresponda en orden correlativo a las fincas ya inscritas.

De este modo, la inmatriculación de una finca va estrechamente relacionada con el concepto de primera inscripción de dominio, ya que en el sistema español, para inmatricular una finca es necesaria una doble operación registral: la apertura del registro particular de la finca (artículo 243 de la Ley Hipotecaria) y la extensión de la primera inscripción dominical<sup>12</sup>. Y en esta relación de ambos conceptos existe una variedad doctrinal. Autores como DIÉZ PICAZO (citado por DOMÍNGUEZ LUELMO)<sup>13</sup> sostienen que mientras la inmatriculación se refiere al concepto de finca en sentido registral, la inscripción se refiere a los derechos (en especial el de propiedad) existentes sobre las fincas. Por su parte, CONCEIRO DEL RÍO<sup>14</sup> argumenta que el concepto de primera inscripción posee un ámbito más general y amplio que el de inmatriculación, ya que toda inmatriculación lleva consigo una primera inscripción, cosa que no sucede al revés porque para primeras inscripciones en supuestos de segregaciones, agrupaciones, divisiones, etc. se exige como presupuesto la existencia de una o varias fincas que ya se hallen inmatriculadas<sup>15</sup>.

Uno de los medios que la legislación hipotecaria habilita para llevar a cabo la inmatriculación de una finca es el expediente de dominio. A través de este expediente, regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el promotor, que adquirió la finca, pretende conseguir que ésta tenga entrada en el Registro de la Propiedad y sea dada de alta, lo cual implica que comiencen a tener efecto sobre el inmueble los principios y ventajas registrales.

Para conseguir la inscripción en el Registro, el promotor tiene que acreditar la adquisición del derecho real sobre la finca, lo cual se lleva a cabo a través de la presentación de los correspondientes documentos en que base su pretensión.

---

<sup>12</sup> CURIEL LORENTE F., *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Ed. Centro de Estudios Registrales (colección Magenta nº5), 2001 *apud cit.* CONCEIRO DEL RIO J., *Inmatriculación de fincas: el título público y el expediente de dominio* (Tomo I), Ed. Bosch, Barcelona, 2009, página 7.

<sup>13</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO A., "Artículo 198", en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, DOMÍNGUEZ LUELMO A. (Director), Ed. Lex Nova, Valladolid, 2013, páginas 1023 y 1024.

<sup>14</sup> CONCEIRO DEL RIO J., *Inmatriculación de fincas: el título público y el expediente de dominio* (Tomo I), Ed. Bosch, Barcelona, 2009, página 13.

<sup>15</sup> Esta opinión es compartida por ROCA SASTRE, y así lo confirma también el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 13ª, de 31 de marzo de 2006, en su razonamiento jurídico único.

Finalmente, como explicaremos más adelante, no sólo el propietario ostenta la facultad de instar el expediente inmatriculador sino que los titulares de otros derechos reales sobre la finca, también tienen la posibilidad de llevar a cabo este expediente y conseguir que su derecho se inscriba en el Registro.

## **4.2. Reanudación del tracto sucesivo**

Como ya citamos con anterioridad, el principio registral del tracto sucesivo viene regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El contenido de este principio abarca la imposibilidad de inscribir o anotar títulos donde se declare, transmita, graven, modifiquen o extingan el dominio o demás derechos reales sobre inmuebles, cuando quien otorgue el mismo no sea quien figure en el Registro como el titular de ese derecho. La figura ejemplificativa para explicar el funcionamiento del principio del tracto sucesivo sería el eslabón de una cadena, donde para poder inscribir un cambio de titularidad en un derecho es necesario que el titular registral del mismo sea quien lo transmita, constituyéndose de este modo una cadena, en la que el adquirente del derecho deberá ser posteriormente el futuro transmitente para que ese nuevo cambio pueda ser inscrito en el Registro, y así sucesivamente.

A la vista de este principio registral, la ley faculta una serie de mecanismos para poder subsanar el defecto del tracto sucesivo, y así, poder inscribir la nueva evolución del derecho en cuestión a fin de que la realidad extrarregistral y la realidad del Registro sean coincidentes. Dentro de esos posibles mecanismos se encuentra el expediente de dominio, como dispone el actual artículo 208 de la Ley Hipotecaria (anteriormente a la reforma el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo se regulaba en los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria).

El expediente de dominio reanudador del tracto concede la oportunidad para que la persona que haya adquirido un derecho de quien no es el titular registral, pueda inscribir dicha adquisición en el Registro. Para ello, como establece el apartado tercero del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, no será necesario tener que acreditar todas las transmisiones intermedias<sup>16</sup>. Por tanto, queda latente que la finalidad de esta

---

<sup>16</sup> El Auto de la Audiencia Provincial de Soria, sección 1ª, de 4 de noviembre de 2009, en su razonamiento jurídico tercero, da una explicación acerca de por qué no es necesario acreditar las transmisiones intermedias en un expediente de dominio reanudador del tracto: "Con esta previsión se evita la exigencia de una "probatio diabólica" por el promovente que pretende la

clase de expediente de dominio es sustituir las transmisiones intermedias para conseguir el objetivo común a todos ellos: que la realidad jurídica registral y la realidad extrarregistral sean concordantes.

Inciendo un poco más en este sentido, la característica principal del expediente de dominio reanudador del tracto es la supletoriedad ante la falta de los títulos traslativos intermedios del derecho real. De este modo, no comparto la opinión de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en los sucesivos DGRN) cuando en algunas resoluciones, por ejemplo la Resolución de 13 de abril de 1999 o la Resolución de 18 de marzo de 2000 entre otras, califica al expediente de dominio como un procedimiento excepcional para reanudar el tracto.

El Centro Directivo considera al expediente como excepcional tomando como base legal el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria, precepto que expresa lo siguiente: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación”.

En contraposición a esto, comparto la opinión que mantiene RODRÍGUEZ LÓPEZ<sup>17</sup>, quien critica que el meritado precepto hipotecario regula los medios posibles para realizar una rectificación del Registro inexacto, aspecto que posee un contenido mucho más amplio que la reanudación del tracto registral. Consecuentemente, las resoluciones de la DGRN citadas mezclan conceptos a la hora de calificar al expediente de dominio como medio excepcional para reanudar el tracto. Lo que realmente expresa el citado artículo es la subsidiariedad del expediente de dominio para la rectificación del Registro inexacto ante la preferencia de la toma de razón del título correspondiente. Que el expediente sea un medio secundario para la rectificación del Registro inexacto no implica, ni tampoco puede ser aceptado, que sea un medio excepcional para la reanudación del tracto sucesivo, cuando es la propia norma

---

inscripción de su adquisición existiendo otras pretéritas e incompatibles con la pretendida, especialmente en aquellos casos en los que, como sucede en el presente, haya transcurrido un dilatado lapso de tiempo entre uno y otro momento temporal y han fallecido alguno de los titulares anteriores”.

<sup>17</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., *op. cit.*, páginas 120-123.

referida la que menciona que el medio idóneo para ello es el regulado en el Título VI de la Ley Hipotecaria, título donde se encuentra regulado el expediente de dominio.

Realizada esta precisión sobre la calificación del expediente reanudador del tracto y volviendo a sus características, como hemos dicho, este procedimiento permite inscribir en el registro una modificación en la titularidad de un derecho aunque el transmitente no sea el titular registral. ¿Implica esto que en todas las adquisiciones donde el transmitente no es el titular registral se tiene por interrumpido el tracto sucesivo? La respuesta ante esta cuestión debe ser rotundamente negativa, ya que existen algunos supuestos donde el transmitente no es la persona que figura en el Registro como el titular del derecho y aun así, no se entiende interrumpido el tracto sucesivo.

Por un lado, no se entiende interrumpido el tracto sucesivo cuando los transmitentes son los herederos del titular registral. Como se menciona en el fundamento de derecho segundo de la resolución de la DGRN de 18 de marzo de 2000, con el apoyo legal de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento, la enajenación otorgada por los herederos del titular registral tiene un carácter directa, y por consiguiente, no se puede entender como interrumpido el tracto de un modo efectivo.

Por otro lado, tampoco se interrumpe el tracto sucesivo cuando el promotor del expediente es un heredero de la persona que adquirió del titular registral. La DGRN lo explica en el fundamento de derecho quinto de la resolución de 7 de septiembre de 2009 cuando afirma: “debe considerarse que aquí no hay propiamente tracto interrumpido, ya que los herederos suceden al causante en su posición jurídica y no hay más de un eslabón en el tracto que esté interrumpido”.

A su vez, existen otros supuestos para los cuales el expediente de dominio reanudador del tracto no es el medio adecuado para inscribir la transmisión de un derecho.

En primer lugar, como viene recogido expresamente en el apartado primero del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, cuando el promotor del expediente de dominio es heredero o causahabiente del titular registral no se entiende interrumpido el tracto sucesivo. Se trata de un supuesto donde se adquiere directamente del titular registral, y por tanto, para practicar la inscripción del cambio del derecho únicamente será necesario presentar la documentación donde se hubiese formalizado la transmisión. Sin embargo, la ley cuando habla de heredero no precisa cuáles ni hasta qué grado.

Por tanto, entiendo que al no especificar nada en concreto la ley, dentro del término “herederos” se debe incluir a toda persona que tenga un derecho a suceder hereditariamente al titular registral.

Y en segundo lugar, tampoco se interrumpe el tracto sucesivo cuando el titular registral que transmite el derecho es una compañía mercantil disuelta. Al igual que en el caso anterior, se produce una transmisión directa y por consiguiente, no se interrumpe el tracto. Este argumento fue sostenido por la DGRN en la resolución de 12 de mayo de 2005, entre otras.

Otro aspecto a destacar en este apartado es el concerniente a las ventajas de instar la reanudación del tracto sucesivo por medio de expediente de dominio y no a través de un juicio declarativo ordinario. Para ello, es necesario remitirnos a la resolución de la DGRN de 7 de abril de 2003, donde en los fundamentos de derecho tercero y cuarto, expone una serie de razones por las que dicho órgano entiende que la sentencia firme dictada en un procedimiento declarativo ordinario no es apta para reanudar el tracto sucesivo. De ellas cabe destacar dos de ellas:

A) La declaración de propiedad contenida en la sentencia genera unos efectos frente a la parte demandada. Sin embargo, la cosa juzgada material no es extensible a terceras personas ajenas en el procedimiento, a tenor del artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

B) La validez de la sentencia en el procedimiento declarativo queda supeditada a que se encuentren en la parte demandada el titular registral, todos los titulares intermedios que fueron adquiriendo el derecho sucesivamente, así como a que se otorgue validez y eficacia a los títulos traslativos intermedios. Y como indica la resolución meritada, todo ello supondría inscribir todos los títulos intermedios, lo cual implicaría que el tracto sucesivo no estuviese interrumpido y por tanto, no sería necesario reanudarlo.

En conclusión, el razonamiento que se puede extraer de esta resolución de la DGRN lleva a inferir que para supuestos donde se pretende la reanudación del tracto sucesivo, el expediente de dominio posee mayores ventajas que la declaración judicial llevada a cabo en un procedimiento declarativo.

### 4.3. Rectificación de cabida

El expediente de dominio para la rectificación de cabida se encuentra regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y en el 287 del Reglamento Hipotecario. La finalidad del expediente para la rectificación de cabida es diferente a la de los anteriormente explicados, en el sentido que éste no versa acerca de un problema en la titularidad del derecho, sino que a través de la rectificación de cabida se intenta modificar la descripción o la superficie de la finca que figura inscrita en el Registro.

El conflicto jurídico reside en el error de la superficie registrada y no en aspectos referentes a la titularidad registral, como ocurría en los supuestos de la inmatriculación y de la reanudación del tracto sucesivo. Su objeto no consiste en inmatricular la superficie que no figura inscrita, sino en adecuar el Registro con la realidad extrarregistral por medio de la rectificación de la descripción o la superficie que consta registralmente. No se trata por tanto de un procedimiento en que se modifiquen los cambios que se hayan producido sobre los datos descriptivos de la finca, sino que consiste en un medio de subsanación de errores. Explicándolo de otro modo, si el Registrador entiende que las diferencias existentes entre la realidad y lo inscrito registralmente no han sido fruto de un error sino que han sido consecuencia de un negocio traslativo o de una modificación de entidad hipotecaria, la inscripción de la pretensión del promotor del expediente no será admitida.

Una directriz repetida por la jurisprudencia es que los supuestos de rectificación de cabida no conllevan la realización de una inscripción ni una inmatriculación, ya que la finca ya figura en el Registro aunque el asiento se halle mal expresado, sino que se produce una rectificación de la medida superficial de un inmueble ya inscrito en el Registro<sup>18</sup>.

Como se recoge en el fundamento de derecho tercero del auto de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, sección 1ª, de 16 de noviembre de 2006, el ámbito del expediente es simple, limitándose a constatar la superficie real del inmueble, en base a mediciones fiables aportadas en el procedimiento a través de los medios de prueba permitidos en derecho, sin que se intente ni consiga la modificación o alteración de los linderos. Por consiguiente, la finca permanece inalterable, en cuanto a los elementos que la individualizan, comprobándose únicamente si dentro de los linderos existe una

---

<sup>18</sup> MARTÍN RUÍZ, A., "Artículo 200", en Comentarios a la Ley Hipotecaria, DOMÍNGUEZ LUELMO A. (Director), Ed. Lex Nova, Valladolid, 2013, páginas 1029-1038.

superficie distinta a la que consta en el Registro. De este modo, en el procedimiento no se definen derechos, sino que en él se adecua el Registro a la realidad extrarregistral, solamente, en lo que a la superficie o cabida se refiere.

La resolución de 15 de octubre de 2015 de la DGRN recuerda que es doctrina reiterada de ese Centro Directivo, en cuanto a la inscripción registral de las rectificaciones de cabida, las siguientes reglas:

- La registración de un exceso de cabida “stricto sensu”, sólo puede configurarse como la rectificación de un dato registral erróneo en la descripción de la finca ya inmatriculada, de manera que no exista duda alguna que con esa modificación no se altera la realidad física exterior.
- Para la inscripción del registro de cabida es necesario que no exista ninguna duda sobre la identidad de la finca (artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario).
- Las dudas que existan sobre la identidad de la finca deben estar argumentadas y fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

Es preciso mencionar el acierto que supuso la entrada en vigor de la reciente reforma de la Ley Hipotecaria con respecto a la denominación dada a este tipo de expediente de dominio, ya que antes de la entrada de la Ley 13/2015, este expediente se llamaba “exceso de cabida”. El nombre podía provocar el equívoco de pensar que el defecto de cabida no tenía solución por medio del expediente de dominio, lo cual en la práctica no era cierto teniendo en cuenta las resoluciones de la DGRN<sup>19</sup>. Por tanto, mediante la reforma de la legislación hipotecaria se subsanaron las posibles confusiones que el nombre podía suscitar y el expediente pasó de ser llamado “exceso de cabida” a “rectificación de la descripción, superficie o linderos”.

---

<sup>19</sup> En el fundamento de derecho tercero de la resolución de la DGRN de 3 de enero de 2006 se dice: “...es cierto que la legislación hipotecaria se preocupa sólo de los excesos de cabida, pero también lo es que la legislación más moderna, como la Ley 13/96, se refiere a la rectificación de cabida y no sólo al exceso. Y ello es así pues, como ha dicho la doctrina más autorizada, la disminución de la cabida debe también ser justificada por procedimientos análogos al exceso, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución medio para eludir las formas –y sus garantías–, en la transmisión de porciones a los colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal”.

#### **4.4. Doble finalidad**

Ya hemos visto anteriormente que la regulación de la Ley Hipotecaria recoge tres diferentes tipos de expediente de dominio según la finalidad que se pretenda. Sin embargo, nada menciona la ley en contra de la posibilidad de instar un expediente mediante el que se quiera acumular varias finalidades en uno solo. Parece lógico pensar que mientras se cumplan todos los requisitos procedimentales y documentales, no existe razón alguna en la que fundamentar una denegación de un expediente de dominio con varias finalidades.

De esta manera, por ejemplo la DGRN ha aceptado en sus resoluciones de 11 de febrero de 1956 y 22 de abril de 1987 la inscripción en el Registro de un expediente de dominio instado con la doble finalidad de reanudar el tracto sucesivo y la rectificación de un exceso de cabida sobre la misma finca.

Por su parte, existe la posibilidad de promover un expediente de dominio con la doble finalidad de inmatricular y reanudar el tracto sucesivo. La doble finalidad en este caso, bien puede producirse sobre un conjunto de fincas (es el caso de la resolución de la DGRN de 9 de octubre de 2000) o bien sobre una sola en la que una parte se halle inscrita y la otra no. Este último supuesto fue tratado en la resolución de la DGRN de 20 de junio de 1990, donde se permitió por un lado reanudar el tracto de las cinco sextas partes de una finca, y por otro lado, se inmatriculó la sexta parte restante, la cual no figuraba en el Registro a nombre de nadie.

Merece especial mención el supuesto sobre el que se pronunció la DGRN en su resolución de 27 de noviembre de 1958. En este caso, el promotor del expediente tenía como objetivo inmatricular una finca. Una vez iniciado el procedimiento y tras la certificación registral que declaraba que la finca ya estaba inmatriculada, el promotor pretendió variar la finalidad y reanudar el tracto sucesivo. La respuesta del órgano competente de resolver el procedimiento fue negativa y no permitió la inscripción.

A mi juicio, en supuestos de esta índole, lo adecuado sería suspender temporalmente el expediente de dominio, otorgándole la oportunidad al promotor del mismo para que manifieste si tiene intención de variar la finalidad con la que fue iniciado, y consecuentemente, si desea que se continúe el procedimiento siguiendo los trámites para la reanudación del tracto sucesivo.

Como ya ha sido dicho, el expediente de dominio tiene como objetivo común en todas sus variedades acreditar la adquisición de un derecho real para que posteriormente pueda ser inscrito en el Registro, y de este modo, que la realidad jurídica registral coincida con la verdadera realidad que no ha sido registrada. Teniendo esto siempre presente, considero que suspender el procedimiento y conceder la oportunidad al promotor para que modifique la finalidad del mismo, en aquellos supuestos donde el Registro comunique a través de la correspondiente certificación que la finca ya se halla inmatriculada, es más apropiado que finalizar el procedimiento denegando la inscripción, obligando de esta manera al interesado a tener que iniciar de nuevo el expediente siguiendo desde el comienzo los trámites para la reanudación del tracto.

## **5. Aspectos procedimentales en el expediente de dominio**

### **5.1. Competencia**

Uno de los aspectos más relevantes con la entrada en vigor de la tan mencionada Ley 13/2015, consiste en la desjudicialización de los expedientes de dominio<sup>20</sup>, abandonado su tramitación en vía judicial por el juzgado de primera instancia, pasando a ser los Notarios los competentes para llevar a cabo el procedimiento en constante comunicación y concordancia con los Registradores.

En cuanto a la competencia territorial, como establece el artículo 203.1 regla primera de la Ley Hipotecaria, podrá iniciarse el expediente de dominio en el distrito notarial donde se halle la finca o en los colindantes. Hay que puntualizar que los distritos notariales no tienen por qué coincidir con los partidos judiciales. Asimismo, en caso que la finca se encuentre situada en varios distritos notariales, se permite que el

---

<sup>20</sup> El preámbulo de la Ley 13/2015, en el párrafo segundo de su apartado cuarto, expresa cuál es el objetivo principal de la reforma en cuanto a los expedientes de dominio, mencionando que “Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse”.

promotor del expediente pueda iniciar su tramitación ante cualquiera de ellos o de sus colindantes.

## **5.2. Legitimados para interponer el expediente**

En primer lugar, el supuesto más habitual consiste en que la persona que promueve el expediente de dominio es el propietario de la finca, es decir, quien tiene la titularidad dominical sobre el bien inmueble. Como es lógico, el titular dominical no tiene la obligación de interponer el expediente por sí mismo, ya que podrá realizar dicho acto su representante voluntario o legal. En alusión a esto, debemos recordar el artículo 271.2º del Código Civil donde se menciona que el tutor precisará de autorización judicial para llevar a cabo “actos de carácter dispositivo y que sean susceptibles de inscripción”.

En lo que respecta a los sucesores del titular dominical, nada impide que sus herederos demostrando documentalmente su cualidad como tales, puedan iniciar el expediente de dominio con la finalidad de inscribir el inmueble a favor del causante. Por el contrario, no sería posible practicar dicha inscripción a favor de la herencia yacente o la comunidad hereditaria, ya que es conocido que ninguna de ambas figuras posee personalidad jurídica (así se manifiesta en el hecho segundo de la resolución de la DGRN de 22 de mayo de 1995). Sin embargo, a tenor de la resolución de la DGRN de 9 de octubre de 2000, en la cual la Registradora no puso objeción alguna, sí sería posible solicitar la inscripción a favor de los integrantes de la comunidad hereditaria.

Pasando a examinar los supuestos de condominio, es decir, aquellos donde varias personas son titulares del bien que se pretende inscribir, es posible que en estos casos los cotitulares soliciten el inicio del expediente de dominio para posteriormente inscribir el título donde se declare su adquisición del dominio en el Registro<sup>21</sup>. En estos supuestos es necesario fijar y determinar de manera precisa la

---

<sup>21</sup> De acuerdo a lo dictaminado por la DGRN en la resolución de 24 de abril de 1998, en su fundamento de derecho tercero, no existen dudas acerca de la posibilidad que los cotitulares en situaciones de condominio tienen para promover un expediente de dominio: “como tiene declarado este Centro Directivo, no es obstáculo para que el auto [donde se resuelva el expediente de dominio] declare justificado el dominio el que resulte que este no pertenezca a una sola persona sino a varias, sea en condominio ordinario (cfr. artículo 278 del Reglamento Hipotecario), sea en cualquier otro tipo de cotitularidad, incluido, por tanto, también el supuesto de pertenencia en régimen de propiedad horizontal”.

porción que le corresponde a cada condueño a los efectos de inscribir cada parte indivisa registralmente, como especifica el artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

Con respecto a estos supuestos de condominio, genera dudas si es posible que uno sólo de los condueños pueda instar el expediente. Si extrapolamos la doctrina sentada por la Sala 1ª del Tribunal Supremo en su sentencia de 13 de diciembre de 1991 en relación con la acción reivindicatoria, en cuanto que el copropietario tiene la legitimación para interponer dicha acción si actúa en beneficio de la comunidad o si posee el consentimiento de todos los demás, parece que sí sería posible el inicio del procedimiento por uno sólo de los condueños. Ello sería aplicable a los expedientes de inmatriculación y reanudación del tracto, no así a los expedientes de rectificación de cabida, ya que en estos casos se produce una alteración de la cosa, y de acuerdo al artículo 397 del Código Civil<sup>22</sup>, no sería posible aunque fuese ventajoso para todos los demás<sup>23</sup>.

Por otro lado, no sólo podrá promover el expediente de dominio la persona que tenga el derecho real de propiedad sobre la finca, ya sea por sí mismo o por medio de otra persona, sino que el titular de otros derechos reales (usufructo, hipoteca, servidumbre...) también ostentará esa posibilidad.

En este sentido, aunque el expediente inmatriculador es posible que sea promovido por el titular de un derecho real distinto de la propiedad, es preciso recordar que la primera inscripción en el Registro siempre es de dominio. Por tanto, y como posteriormente se explicará a la hora de tratar sobre el concreto procedimiento inmatriculador, el inicio llevado a cabo por el titular de un derecho real limitativo del dominio conllevará a que el Registrador requiera al propietario para que inmatricule la finca, para que posteriormente se pueda inscribir el derecho real que el promotor posea.

Finalmente, es oportuno hacer una mención sobre la posibilidad de iniciar el expediente por la persona que adquiere un inmueble o finca por medio de la usucapión. Por una lado, existen resoluciones de la DGRN (por ejemplo la de 21 de marzo de 2003 o 16 de febrero de 1988) donde se considera al adquirente por usucapión como persona capacitada para promover el expediente de dominio, ya que la prescripción es un medio válido para adquirir la propiedad y los demás derechos

---

<sup>22</sup> Artículo 397 del Código Civil: "Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos".

<sup>23</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ F., *op. cit.*, páginas 54 y 55.

reales, y para el expediente de domino no hay norma que obligue que la adquisición tenga que ser por título y modo<sup>24</sup>. Por otro lado, se encuentra la jurisprudencia que no es partidaria de admitir que el expediente de dominio sea utilizado para justificar y reconocer la adquisición a través de la usucapión, siendo el juicio declarativo ordinario el procedimiento acorde para dilucidar dicha cuestión (*cf.* Auto Audiencia Provincial de Asturias, sección 5ª, de 4 de junio de 1998 y Auto Audiencia Provincial de Tarragona, sección 3ª, de 9 de noviembre de 2000).

Aunque es cierto, que las anteriores resoluciones mencionadas de la DGRN son bastante claras y directas en cuanto a considerar a la prescripción adquisitiva como título suficiente para justificar la adquisición del dominio en un expediente de dominio, debemos extrapolar todo esto a la realidad actual.

En la actualidad, bajo mi punto de vista, esta cuestión sólo tiene una solución posible en la práctica tras la desjudicialización del expediente de dominio con la entrada en vigor de la Ley 13/2015, y no es otra que la imposibilidad por parte del adquirente mediante usucapión de promover el expediente de dominio, salvo que la prescripción adquisitiva haya sido declarada en el juicio ordinario oportuno. El adquirente por usucapión no tiene la posibilidad de iniciar el expediente porque para ello, es necesario presentar un mínimo título al Notario para que siga el transcurso del procedimiento, ya sea un documento privado, público o algo similar donde se fundamente mínimamente la adquisición del derecho real.

Uno de los documentos a presentar junto con el escrito inicial es el título de propiedad de la finca. Por consiguiente, a excepción de un supuesto donde la usucapión haya sido declarada judicialmente, el Notario no podrá dar continuidad al procedimiento ante la ausencia de uno de los documentos fundamentales en que el promotor debe fundamentar su pretensión.

### **5.3. El Procedimiento**

La actual normativa de la Ley Hipotecaria establece un procedimiento que podemos denominar general o común para todos los expedientes de dominio en el artículo 203, precepto que regula el expediente inmatriculador. Y por otro lado, en los

---

<sup>24</sup> *Cfr.* CONCEIRO DEL RÍO J., “La prescripción adquisitiva como base suficiente para promover el expediente de dominio”, en *Diario La Ley*, nº7478, 2010.

artículos donde se regulan los expedientes de rectificación de cabida y el de reanudación de tracto, artículos 201 y 208 respectivamente, se determinan una serie de especialidades para cada uno de ellos.

Por tanto, a continuación pasaremos a explicar el procedimiento general encuadrado dentro del precepto del expediente inmatriculador, para posteriormente desarrollar las distintas especialidades de cada tipo de expediente restante.

### **5.3.1. General**

Como ya adelantamos en el capítulo anterior donde tratamos la legitimidad para iniciar el procedimiento, el expediente inmatriculador tiene dos vías: el procedimiento promovido para conseguir la inscripción del dominio y el instado para inscribir otros derechos reales distintos de la propiedad. Comenzaremos detallando las diferentes fases del primero.

El inicio del expediente inmatriculador con el objeto de inscribir el dominio en el Registro comienza siempre con un escrito interpuesto ante el Notario del distrito notarial donde se halle la finca o en los colindantes. Este escrito ha de contener una descripción literaria de la finca, los datos personales del promotor y un domicilio donde poder efectuar las correspondientes notificaciones. Junto a este escrito, es necesario presentar la siguiente documentación:

- Título de propiedad donde se atribuye el dominio al promotor del expediente, sin importar el carácter del mismo, es decir, da igual que sea un documento privado o público.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente a la descripción literaria realizada en el escrito de inicio del expediente, junto con los datos del titular catastral y sus colindantes (nombre y domicilio).
- Datos registrales, catastrales o de cualquier otro tipo que conozca o posea el promotor y permitan la localización de las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes.
- Identificación de los derechos constituidos sobre la finca y las cargas a que puedan hallarse afecta, indicando los nombres, domicilios u otros datos que se conozcan para ayudar a una correcta identificación.

Una vez presentada esta documentación junto con el escrito inicial, la primera actuación del Notario es levantar acta incorporando la documentación aportada. Acto seguido, solicita al Registrador que le emita la certificación registral para constatar la falta de inmatriculación de la finca, y en caso que así sea y el promotor quiera, se realiza la oportuna anotación preventiva.

Por ello, la actuación siguiente del procedimiento corre a cargo del Registrador, quien a la vista de la solicitud del Notario, tiene un plazo de quince días para comunicar la certificación registral. Para poder realizar esta certificación, el Registrador ha de verificar una serie de circunstancias. La primera de ellas es la falta de inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. La segunda es la correspondencia entre la finca y el Catastro, lo cual se refleja en la imperiosa necesidad de conexión que debe haber entre el título de propiedad aportado y la certificación catastral. Y en tercer lugar, la ausencia de dudas sobre la coincidencia total o parcial de la finca que se pretende inmatricular con otra u otras que ya se encuentran inmatriculadas. Asimismo, si el Registrador entiende que hay dudas acerca de la posibilidad que la finca objeto del expediente invada fincas de dominio público no inmatriculadas, según la información territorial facilitada por las Administraciones Públicas, solicitará a ese ente público que emita un informe en el plazo de un mes.

A la vista de la verificación de las anteriores circunstancias, el Registrador tiene dos opciones: remitir la certificación acreditativa de la falta de inmatriculación registral de la finca al Notario y practicar, en su caso, la anotación preventiva, o bien denegar la anotación preventiva expresando los motivos y comunicándoselo al Notario para que archive las actuaciones, finalizando así el procedimiento. La anotación preventiva, en caso de practicarse, tiene una vigencia de noventa días prorrogables hasta un máximo de ciento ochenta. Se trata de un plazo de días hábiles si tenemos en cuenta el artículo 109 del Reglamento Hipotecario.

Una vez recibida la certificación registral, la siguiente actuación es la práctica de las notificaciones por el Notario a todas las personas mencionadas en el escrito inicial que pudiesen estar interesadas; entre otros: el titular de cargas o derechos sobre la finca, el titular catastral, el poseedor de hecho, al Ayuntamiento donde se halle la finca y los propietarios de las fincas colindantes (tanto registrales como catastrales). Además de la notificación, se insertará un edicto gratuito en el Boletín Oficial del Estado y potestativamente en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Estas notificaciones se realizan para que cualquier interesado comparezca en el procedimiento, haga valer sus derechos y alegue cuanto considere a través de los

medios de prueba oportunos. El plazo previsto por la ley para presentar alegaciones y pruebas es de un mes.

Nuevamente se abren dos posibilidades en el procedimiento, siendo el elemento diferenciador la existencia o no de algún interesado que manifieste su oposición al expediente inmatriculador. Si se produce oposición, aunque la fundamentación de la misma sea mínima, el Notario debe archivar las actuaciones y concluir el expediente. Recordemos que el promotor siempre tendrá la posibilidad de instar un juicio declarativo ordinario. Por otro lado, en caso que nadie muestre su oposición al expediente, el Notario levantará acta especificando el desarrollo de las distintas actuaciones que se han sucedido en el procedimiento, la cual debe ser remitida al Registrador.

Finalmente, una vez cumplidos los trámites anteriores, el Registrador a la vista de toda la documentación que obre en el expediente, decide si practicar o no la inmatriculación solicitada. La calificación positiva retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación del acta inicial del Notario mencionada en el párrafo anterior. La anotación preventiva, en caso de haberse realizado anteriormente, pasa a ser inscripción definitiva. Por su parte, la calificación negativa podrá ser impugnada siguiendo lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria<sup>25</sup>.

Como resumen y de un modo simplificado, para conseguir la inmatriculación del dominio se deben cumplir los siguientes momentos claves: una primera fase ante el Notario de presentación de documentos junto con el escrito inicial; un segundo trámite donde el Registrador verifica una serie de circunstancias que, en caso de darse, impiden de facto la inmatriculación; y por último, la fase de alegaciones y prueba, donde es necesario que no exista oposición por parte de ningún interesado.

Analizado ya el procedimiento de inmatriculación del derecho de propiedad, pasaremos a detallar a continuación el expediente inmatriculador para los derechos reales distintos del dominio, el cual viene regulado en el apartado segundo del artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Se trata de un procedimiento peculiar en cuanto a que es posible, como veremos, forzar la inmatriculación de una finca sin que intervenga el propietario.

---

<sup>25</sup> “Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley”.

En este caso, el promotor de este procedimiento siempre será el titular del derecho real que recae sobre la finca. Su primera actuación consiste en presentar directamente ante el Registro (a diferencia del anterior procedimiento, en éste no existe tramitación alguna ante el Notario) del distrito hipotecario donde se halle sita la finca, el título que habilite su derecho y solicitar la anotación preventiva por falta de inscripción.

Una vez que se ha practicado la anotación preventiva, el Registrador requiere al dueño de la finca para que en el plazo de veinte días inscriba su propiedad, ya que como expresa el ya meritado anteriormente artículo 7 de la Ley Hipotecaria, la primera inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad debe ser de dominio. Si el requerimiento se realiza de manera infructuosa dos veces o si se ignora el lugar donde practicar el mismo, se lleva a cabo mediante la notificación edictal a través del Boletín Oficial del Estado.

En el supuesto que pasados los veinte días desde el requerimiento, el dueño no practique la inscripción del dominio, ésta puede ser solicitada por el anotante y promotor del expediente. De este modo, el Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, para posteriormente convertir la anotación preventiva en inscripción definitiva del derecho real sobre la finca previamente inmatriculada.

Todo lo anterior tiene la salvedad que si el Registrador, antes de que se practiquen estos asuntos, tiene conocimiento y se le ha acreditado la interposición de una demanda frente a la pretensión del anotante y promotor del expediente, deberá dar por concluso el mismo.

### **5.3.2. Especialidades**

En este apartado desarrollaremos los procedimientos regulados en los expedientes de rectificación de cabida y de reanudación del tracto. Para ello, es necesario tener siempre en cuenta el procedimiento para inmatricular el dominio, ya que como dijimos, constituye el procedimiento general por recoger muchos de los trámites comunes a los tres. De este modo, en este epígrafe únicamente vamos a especificar cuáles son las particularidades de cada expediente y en qué difieren del procedimiento general.

En atención a su orden de regulación, comenzaremos con el expediente de rectificación de la descripción, superficie o linderos, contenido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Antes de nada, hay que mencionar que no es posible interponer este expediente para la rectificación de la descripción de edificaciones, fincas o elementos que se hallen integrados en un inmueble en régimen de división horizontal, así como tampoco para fincas resultantes de expedientes administrativos de reorganización de la propiedad, expropiaciones o deslinde. Para los primeros la actuación adecuada es rectificar el título original, mientras que para los segundos lo oportuno es tramitar previamente el procedimiento administrativo correspondiente.

En este expediente, el promotor (bien sea el titular registral del dominio o el de otro derecho real) por medio de la presentación ante el Notario de la descripción registral de la finca y de la descripción actual, le comunica la existencia de unas diferencias entre ambas, lo cual implica un estado erróneo de la finca en el Registro en cuanto que éstas no se han producido a causa de ningún negocio traslativo ni como consecuencia de una modificación de la situación jurídica de la finca.

Con respecto a la aportación de datos, el promotor debe actuar de un modo similar al procedimiento inmatriculador, manifestando el nombre y domicilio del los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes junto con la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. El único aspecto diferente es la necesidad de presentar la representación gráfica georreferenciada de la finca en el supuesto que el promotor entienda que la representación catastral no coincide con la rectificación que solicita.

La representación gráfica georreferenciada es una novedad introducida con la reforma de la Ley Hipotecaria y su función será la de completar la descripción literaria de la finca, incluyendo las coordenadas georreferenciadas de sus vértices<sup>26</sup>.

Después de todos los demás trámites el Registrador inscribirá la rectificación de los datos registrales, salvo que tenga dudas fundadas que los errores en la descripción, superficie o linderos son consecuencia de un negocio traslativo o una modificación de carácter hipotecario que el promotor trata de ocultar con la

---

<sup>26</sup> Cfr. GARAIZÁBAL GARCÍA DE LOS REYES C. en [http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Catastro-inmobiliario-Novedades-introducidas-Ley-13-2015\\_11\\_843430002.html](http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Catastro-inmobiliario-Novedades-introducidas-Ley-13-2015_11_843430002.html) (consultado el 23 de noviembre de 2015).

interposición del expediente. En este último supuesto, el Registrador suspenderá motivadamente la tramitación del expediente y denegará la rectificación solicitada.

En lo que respecta a este expediente, mencionar en último lugar que en los siguientes supuestos no es necesario llevar a cabo la tramitación explicada anteriormente, siendo posible solicitar la pretensión directamente ante el Registrador.

- Para la rectificación de la descripción cuando las alteraciones sean referentes a la calificación o clasificación de la finca, al destino, a las características físicas (distintas de la superficie o linderos) o a los datos que permitan una adecuada localización e identificación de la misma.
- Para rectificaciones de cabida cuando las diferencias no sobrepasen un 10% sobre la inscrita y se aporte la certificación catastral descriptiva y gráfica.
- Para rectificaciones de cabida cuando las diferencias no superen un 5% sobre la inscrita.

Aunque en estos supuestos se actúe directamente ante el Registrador y no existan más trámites, eso no implica que si éste entiende que existen dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, practique una calificación negativa y deniegue la rectificación instada por el promotor.

Finalizado el desarrollo de las especialidades del procedimiento de rectificación de descripción, superficie o linderos, pasamos a explicar las particularidades del expediente reanudador del tracto sucesivo, regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

En este expediente, a la hora de instar el procedimiento ante el Notario se requiere que junto con el escrito inicial se presente la misma documentación necesaria para el expediente inmatriculador, y además, la última inscripción de dominio y las demás que se hallen vigentes (sin importar la clase de derecho) en el Registro, así como, los documentos que posea el promotor tendentes a poder justificar las adquisiciones de los titulares intermedios.

Con respecto al trámite de las citaciones que el Notario debe practicar tras la recepción de la certificación registral, para el expediente reanudador del tracto es necesario que sean citados las personas ya mencionadas para el expediente inmatriculador, y en todo caso, el titular del dominio o del derecho real cuyo tracto se pretende reanudar que figure en la última inscripción registral vigente, o en caso de

que haya fallecido, a sus herederos. Un aspecto fundamental en esta citación al titular registral es que debe ser de carácter personal en los siguientes casos:

- Si la última inscripción registral de dominio o del derecho real cuyo tracto se quiera reanudar tiene una antigüedad inferior a treinta años.
- Si la última inscripción registral de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tiene una antigüedad superior a treinta años, pero durante ese plazo se ha practicado un asiento relativo a cualquier título transmitido por el titular registral o sus herederos.

Una vez citadas todas las personas necesarias, según el tenor de la ley, es requisito indispensable para poder practicar la inscripción que todos comparezcan y que de manera unánime estén de acuerdo en la reanudación del tracto a favor del promotor, y así lo disponga el Notario en un acta. En el caso que uno de los citados no comparezca, o compareciendo todos, alguno muestre su oposición y no esté de acuerdo en la reanudación del tracto, el Notario debe concluir el expediente y no practicar la misma. El promotor siempre tiene a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo demandando a las personas que no comparezcan y a los que comparezcan oponiéndose.

El requisito de tener que comparecer todos y no oponerse, va implicar en la práctica que el expediente de dominio reanudador del tracto sucesivo tenga una menor eficacia y que a menudo, se tenga que acudir al juicio declarativo.

## **6. Consecuencias de la Reforma Hipotecaria tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015**

El gran cambio, sin lugar a dudas, con la entrada en vigor de la Ley 13/2015 es la desjudicialización del expediente de dominio. Esta evolución en la legislación hipotecaria, alejando estos procedimientos de la vía judicial, ha supuesto grandes ventajas y también ciertos inconvenientes.

En primer lugar, me parece un gran acierto la regulación actual en cuanto a que se pretende que el procedimiento se base en comunicaciones de un modo frecuente

entre el Notario, que es la persona encargada de llevar a cabo el expediente, y el Registrador, que es finalmente quien tiene la última palabra a la hora de inscribir el derecho pretendido. En la regulación anterior, tenías que acudir a la vía judicial para tramitar el expediente de dominio y aunque el juez resolviese mediante auto a favor de la acreditación de la adquisición del derecho, el Registrador podía denegar la inscripción, lo cual implicaba que después de todo el gasto temporal y dinerario, cabía la posibilidad que el promotor no viera satisfecha su pretensión aunque en vía judicial hubiese sido estimada. En la actualidad parece que eso es poco probable, ya que el procedimiento se realiza, mediante contactos habituales con el Registrador que, insisto, es la persona que finalmente toma la última decisión sobre si practicar o no la inscripción registral solicitada.

Asimismo, entiendo que es correcta y beneficiosa la distinción que se realiza en la ley sobre los distintos tipos de expediente de dominio. A diferencia de la regulación anterior donde el procedimiento de los tres tipos se aglutinaba, prácticamente, en un único artículo, ahora cada tipo de expediente posee un artículo concreto. Así, como ya se comentó anteriormente en este trabajo, se encuentra el artículo 203 donde se regula la inmatriculación, siendo también el precepto donde se recogen los aspectos generales y comunes para los tres expedientes. Y por su parte, las particularidades en el procedimiento de los otros dos expedientes, el de reanudación del tracto sucesivo y el de rectificación de la descripción, superficie o linderos, se encuentran regulados en sendos preceptos individuales, el 208 y el 201 respectivamente.

Por otro lado, si enfocamos la reforma bajo la particular perspectiva de un abogado, la desjudicialización del expediente de dominio implica, en teoría, una merma de oportunidades para el mismo. La figura del abogado antes de la reforma era imprescindible para llevar a cabo el procedimiento, ya que su participación era un requisito indispensable al tramitarse en vía judicial. Sin embargo, la actuación del abogado en el expediente de dominio, tras el cambio legislativo, queda reducida de un modo notorio. Bien es cierto, que parece que la situación habitual será que para instar el procedimiento y para realizar el escrito inicial, el promotor necesite el asesoramiento jurídico del abogado, pero más allá de esto, su participación quedará reservada para los supuestos en que, por la causa que sea, tenga que ser necesario acudir al procedimiento declarativo judicial.

Uno de los errores consecuentes de la reforma hipotecaria ha sido la inactividad mostrada por el legislador, hasta la fecha, ante la necesaria modificación y adaptación que debe realizarse en el Reglamento Hipotecario, el cual ha quedado, en

lo que respecta a los artículos del expediente de dominio, prácticamente sin utilidad alguna. A la vista de los cambios llevados a cabo en la Ley Hipotecaria, en mi opinión, el legislador debería haber realizado la correspondiente adaptación del Reglamento a la realidad actual, ya que es la norma que complementa y desarrolla a la ley. De este modo, cualquier remisión que los preceptos de la ley hagan al reglamento no tendrá sentido alguno porque su contenido se encuentra desfasado. Por consiguiente, entiendo que es oportuno practicar la correspondiente adaptación del Reglamento Hipotecario en aras de conseguir una mayor claridad y precisión legislativa.

Especial tratamiento merece el expediente de dominio reanudador del tracto tras la reforma hipotecaria. A mi modo de verlo, actualmente este expediente posee una difícil funcionalidad práctica y en muchos de los casos puede resultar ineficaz por dos motivos concretamente.

El primero de ellos tiene que ver con las citaciones personales. Recordemos que como establece el apartado cuarto de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la citación al titular registral o a sus herederos deberá ser personal en el supuesto que la inscripción que se pretende reanudar tenga una vigencia inferior a treinta años o aún siendo de una antigüedad mayor, se haya practicado algún asiento relativo a la transmisión de cualquier título por el titular registral durante ese mismo plazo. El problema reside en que estos dos supuestos que contempla la ley son los que más se producen en la realidad práctica, por lo que, las citaciones en este expediente tendrán que ser habitualmente de carácter personal. Esto implica la necesidad de conocer el domicilio de las personas que deban ser citadas personalmente, lo cual puede suponer una dificultad y una dilación del procedimiento si se desconoce tal información.

El segundo de los problemas que existe en el expediente reanudador del tracto se halla en la obligación legal de que todos los citados tienen que comparecer y aceptar la pretensión del promotor. Si ya pueden surgir dificultades a la hora de realizar las citaciones, todo se complica más ante la imperiosa necesidad de que los citados deban comparecer.

Antes de la reforma, si la persona era citada tres veces (una de manera personal) y no comparecía, se entendía que desistía de la posibilidad de ejercer su derecho y el procedimiento podía continuar. Aspecto que no ocurre ahora, ya que para concluir satisfactoriamente el expediente deben comparecer todos los citados y no oponerse.

Por consiguiente, este expediente tras la reforma hipotecaria puede que no sea un medio eficaz para satisfacer la pretensión del promotor a la vista de las dificultades anteriormente mencionadas.

Debe ponerse de manifiesto, que todo lo anterior está analizado desde el tenor del texto legal para el expediente reanudador del tracto sucesivo, ya que no es posible por el momento examinar cuál es la práctica registral diaria debido a la breve vigencia de la nueva legislación hipotecaria.

## 7. Conclusiones

1°. Podemos calificar al expediente de dominio como el procedimiento registral donde la persona que lo promueve tiene como pretensión final que se inscriba en el Registro de la Propiedad la adquisición de un derecho real o la modificación de los datos de un derecho que ya está inscrito, y que así, la información que figure en el registro coincida y refleje la verdadera realidad extrarregistral.

En la actualidad, uno de los aspectos principales del expediente de dominio se halla en su carácter extrajudicial, ya que tras la reforma de la Ley Hipotecaria la competencia ha sido atribuida a los Notarios. Esto reporta un gran beneficio al promotor del expediente, quien puede ver satisfecha su pretensión en un lapso de tiempo, generalmente, inferior que cuando acude a un procedimiento judicial.

Asimismo, este procedimiento posee la ventaja de que se desarrolla a través de comunicaciones permanentes con la persona que finalmente tiene la potestad de inscribir la pretensión solicitada: el Registrador. Esto permite que ante la existencia de algún error o vicio, éste pueda ser subsanado sin una larga dilación del procedimiento, aspecto que no ocurría en la regulación anterior cuando el procedimiento se desarrollaba judicialmente.

2°. Existen tres diferentes tipos de expediente de dominio, los cuales se distinguen por la finalidad de cada uno de ellos. Tanto el expediente inmatriculador como el expediente reanudador del tracto sucesivo, se utilizan para inscribir registralmente la adquisición de un derecho real, ya sea el de propiedad (el supuesto más habitual) u otro cualquiera como el de usufructo, el de servidumbre o el de hipoteca, entre otros. El expediente inmatriculador se insta cuando la finca o el inmueble nunca ha sido registrado y por tanto, el Registro no tiene constancia de su existencia; mientras que el expediente reanudador del tracto se promueve en el caso que la finca ya se halle registrada y quien nos transmite el derecho que se quiere inscribir no conste registralmente como titular del mismo o sea alguno de sus herederos.

Por su parte, el expediente conocido como rectificación de cabida no pretende inscribir la adquisición de un derecho, sino que a través de éste se intentan modificar los datos que aparecen inscritos en el registro en lo que se refiere a la descripción, la superficie o los linderos de la finca. De este modo, como el objetivo no es un cambio

en la titularidad del derecho, el único capaz de promover la rectificación es el titular registral o sus herederos.

3°. Con respecto a aspectos del procedimiento en concreto, debemos recordar que además del titular del derecho que se pretenda inscribir o modificar, podrán iniciar el expediente de dominio sus herederos o su representante, tanto legal como voluntario. A la hora de instar el procedimiento, con indiferencia de la clase de expediente que sea, dentro de los documentos que hay que aportar junto con el escrito inicial, en concreto, son imprescindibles dos de ellos: el título donde se fundamenta la adquisición del derecho que se pretende inscribir y la referencia catastral de la finca. Ambos documentos resultan básicos en cualquier expediente porque son los que permiten constatar que la descripción de la finca sobre la que se pretende inscribir el derecho real se corresponde con los datos del inmueble que figuran en el Catastro.

Tras la reforma hipotecaria, de manera acertada se regula cada tipo de expediente en un artículo independiente, lo cual permite diferenciar los aspectos característicos del procedimiento en cada uno de ellos. Aún así, el procedimiento para el expediente de inmatriculación es el que sirve de referencia para los demás, ya que es donde se regulan los trámites comunes para los tres expedientes.

4°. Y en último lugar, hay que incidir acerca de los problemas o dificultades que, bajo mi punto de vista, adolece la regulación hipotecaria, en cuanto a la materia del expediente de dominio se refiere.

El primero de ellos tiene que ver con el Reglamento Hipotecario, en el cual los preceptos del expediente de dominio no han sido modificados. Esto implica que tras la reforma de la ley, muchos de esos preceptos contienen remisiones hacia la regulación de la ley anterior, y por tanto, se encuentran desfasados y sin apenas utilidad práctica. Por ello, considero que es muy necesaria la modificación del reglamento para adaptar los artículos del expediente de dominio a la realidad actual y que así, la normativa reglamentaria cumpla con su objetivo de complementar y desarrollar a la ley.

En cuanto al segundo, las dificultades se hallan con respecto al expediente reanudador del tracto sucesivo. Después de la modificación de regulación, para que el promotor de este expediente pueda ver satisfecha su pretensión es necesario que las personas que tiene que ser citadas comparezcan en el mismo y no muestren su oposición, lo cual implica que si uno no comparece, el Notario tiene que dar por concluso el expediente. Esta situación anteriormente era subsanable, ya que si la persona que debía comparecer era citada tres veces y no lo hacía, se entendía que

desistía de los derechos que pudiese tener. Esto no ocurre en la actualidad, siendo requisito indispensable, teóricamente, la comparecencia y no oposición de todas las personas que deban citarse para acudir al procedimiento.

Más dificultades poseen los supuestos donde la inscripción cuyo tracto se pretende reanudar tiene una antigüedad menor a treinta años, o aún cumpliendo esto, se ha practicado un asiento relativo a cualquier título, durante ese mismo plazo, por el titular registral. En estos supuestos, la ley obliga que la citación al titular registral para que comparezca en el procedimiento sea de carácter personal, lo cual implica una complicación mayor en los casos donde el domicilio es ignoto para el promotor del expediente.

En definitiva, actualmente el promotor de un expediente de reanudación del tracto sucesivo puede que se encuentre a lo largo del procedimiento con una serie de dificultades u obstáculos que impidan la consecución de su pretensión.

## **8. Jurisprudencia citada**

### Tribunal Supremo

- Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1910.
- Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1919.
- Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1991.

### Audiencias Provinciales

- Auto de la Audiencia Provincial de Asturias, sección 5ª, de 4 de junio de 1998.
- Auto de la Audiencia Provincial de Tarragona, sección 3ª, de 9 de noviembre de 2000.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 16ª, de 14 de noviembre de 2000, fundamento de derecho tercero.
- Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 13ª, de 31 de marzo de 2006, razonamiento jurídico único.
- Auto de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, sección 1ª, de 16 de noviembre de 2006, fundamento de derecho tercero.
- Auto de la Audiencia Provincial de Soria, sección 1ª, de 4 de noviembre de 2009, razonamiento jurídico tercero.

### **Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado**

- Resolución de la DGRN de 11 de febrero de 1956.
- Resolución de la DGRN de 27 de noviembre de 1958.
- Resolución de la DGRN de 22 de abril de 1987.

- Resolución de la DGRN de 16 de febrero de 1988.
- Resolución de la DGRN de 20 de junio de 1990.
- Resolución de la DGRN de 22 de mayo de 1995.
- Resolución de la DGRN de 24 de abril de 1998.
- Resolución de la DGRN de 13 de abril de 1999.
- Resolución de la DGRN de 18 de marzo de 2000.
- Resolución de la DGRN de 9 de octubre de 2000.
- Resolución de la DGRN de 21 de marzo de 2003.
- Resolución de la DGRN de 7 de abril de 2003.
- Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2005.
- Resolución de la DGRN de 3 de enero de 2006.
- Resolución de la DGRN de 7 de septiembre de 2009.
- Resolución de la DGRN de 15 de octubre de 2015.

## 9. Bibliografía

- CONCHEIRO DEL RIO J., *Inmatriculación de fincas: el título público y el expediente de dominio* (Tomo I), Ed. Bosch, Barcelona, 2009.
- CONCHEIRO DEL RÍO J., “La prescripción adquisitiva como base suficiente para promover el expediente de dominio”, en *Diario La Ley*, nº7478, 2010.
- DOMÍNGUEZ LUELMO A., “Artículo 198”, en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, DOMÍNGUEZ LUELMO A. (Director), Ed. Lex Nova, Valladolid, 2013.
- GARAIZÁBAL GARCÍA C., en [http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Catastro-inmobiliario-Novedades-introducidas-Ley-13-2015\\_11\\_843430002.html](http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Catastro-inmobiliario-Novedades-introducidas-Ley-13-2015_11_843430002.html) (consultado el 23 de noviembre de 2015).

- HERRERO OVIEDO, M., *La inmatriculación por título público*, Ed. Dykinson, Madrid, 2006.
- MARTÍN RUÍZ, A., “Artículo 199”, en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, DOMÍNGUEZ LUELMO A. (Director), Ed. Lex Nova, Valladolid, 2013.
- MARTÍN RUÍZ, A., “Artículo 200”, en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, DOMÍNGUEZ LUELMO A. (Director), Ed. Lex Nova, Valladolid, 2013.
- ROCA SASTRE R.Mª. Y ROCA-SASTRE MUNCUNILL L., *Derecho hipotecario (Tomo IV)*, Ed. Bosch, Barcelona, 1997.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, F., *El expediente de dominio*, Ed. Comares, Granada, 2001.
- SÁNCHEZ CALERO F.J. Y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS B., *Manual de Derecho inmobiliario registral*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2006.