

Grado en Derecho

Facultad de Derecho

Universidad de La Laguna

Curso 2017/2018

Convocatoria: JUNIO

**EL NOTARIO Y LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EN
EL ÁMBITO HIPOTECARIO**

*THE NOTARY AND VOLUNTARY JURISDICTION IN THE
MORTGAGE FIELD*

Realizado por el alumno **D. Eduardo Pimentel González**

Tutorizado por el **Prof. Dr. Carlos Trujillo Cabrera**

Departamento de Disciplinas Jurídicas Básicas

Área de conocimiento: **Derecho Civil**

ABSTRACT

In 2015, various legislative amendments extended the functions of voluntary jurisdiction to non-judicial civil service bodies. Namely, the powers of notaries in voluntary jurisdiction in civil, commercial and mortgage matters are being strengthened. In particular, it is necessary to mention Law 15/2015, July 2nd, on Voluntary Jurisdiction and Law 13/2015, June 24th, on the reform of the Mortgage Law and the Cadastre Law.

In the mortgage field, Law 13/2015 develops the regulation of various procedures in order to obtain the coordination of the Land Registry and the legal reality, with the notary playing a fundamental role in these new legislative developments.

The procedures subject to the reform have been: the coordination between the Cadastre and the Land Registry; the demarcation of registered properties; the rectification of description, surface area or boundaries; the domain registration file for the registration of properties; and the resumption of the interrupted successive tract.

RESUMEN

En el año 2015 diversas modificaciones legislativas ampliaron las funciones de la jurisdicción voluntaria atribuidas a otros cuerpos funcionariales no jurisdiccionales. En concreto, se intensifican las competencias de los notarios en la jurisdicción voluntaria relativa a materias civiles, mercantiles e hipotecarias. En especial, es necesario mencionar la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria y la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el ámbito hipotecario, la Ley 13/2015 desarrolla la regulación de diversos procedimientos con el fin de obtener la coordinación del Registro de la Propiedad y la realidad jurídica, ejerciendo el Notario un papel fundamental en estas novedades legislativas.

Los procedimientos objeto de la reforma han sido: la coordinación entre el Catastro y el Registro de la propiedad; el deslinde de fincas inscritas; la rectificación de descripción, superficie o linderos; el expediente de dominio para inmatriculación de fincas; y, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
1. EFECTOS SOBRE EL NOTARIO DE LA ACTIVIDAD LEGISLATIVA DE 2015	6
2. EL NOTARIO Y SU ACTUACIÓN EN LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA	8
3. LA LEY 13/2015 DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y SU VERTIENTE NOTARIAL	11
3.1. EL PAPEL DEL NOTARIO EN LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO.....	12
A. Intervención con anterioridad al otorgamiento	15
B. Intervención con posterioridad al otorgamiento	17
3.2. EL DESLINDE DE FINCAS.....	18
3.3. LA RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN, SUPERFICIE O LINDEROS ..	23
3.4. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS	27
3.5. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.....	34
4. CONCLUSIONES	39
5. BIBLIOGRAFÍA	41
6. RESOLUCIONES Y JURISPRUDENCIA CONSULTADAS.....	45

INTRODUCCIÓN

En el presente Trabajo de Fin de Grado, bajo la rúbrica “*El Notario y la jurisdicción voluntaria en el ámbito hipotecario*”, nos disponemos a presentar las nuevas funciones que el legislador atribuye a los notarios con la promulgación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, por la que se reforman la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante Ley 13/2015).

En concreto, para la consecución de este propósito de análisis de las referidas modificaciones, se muestra necesario abordar distintas materias.

En primer lugar, el aumento de la intensidad legislativa que permite en 2015 la desjudicialización de determinados procedimientos de jurisdicción voluntaria en favor de otros órganos no jurisdiccionales y, en especial, en favor de los notarios en el ámbito hipotecario. Asimismo, es conveniente reseñar el papel histórico y en el Derecho comparado de la figura del notario en la jurisdicción voluntaria.

En segundo lugar, la especial relevancia de la Ley de Jurisdicción Voluntaria pues, siendo posterior cronológicamente a la reforma en materia hipotecaria (Ley 13/2015), es la que justifica esta iniciativa de traslación de competencias y la que aborda en mayor profundidad el papel de otros cuerpos funcionariales en la jurisdicción voluntaria;

En tercer lugar, siendo el objeto principal de este Trabajo, los diferentes procedimientos objeto de reforma en 2015 que han sido atribuidos a los notarios, conformando la jurisdicción voluntaria notarial en el ámbito hipotecario. Estos procedimientos se encuentran regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, como cierre a este ensayo analítico, expondremos las conclusiones relativas a las cuestiones que abordemos a lo largo del mismo.

1. EFECTOS SOBRE EL NOTARIO DE LA ACTIVIDAD LEGISLATIVA DE 2015

En 2015 se intensifica la labor del legislador, desembocando en la aprobación de múltiples leyes en áreas jurídicas multidisciplinarias: la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público en el ámbito del Derecho Administrativo; la Ley 5/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (en adelante Ley de la Jurisdicción Voluntaria) en materia procesal y civil; y, principalmente, por razón del análisis que posteriormente desarrollaremos, la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario en materia civil e hipotecaria.

En particular, a los efectos de este Trabajo y por el área de conocimiento al que se circunscribe (Derecho Civil), el punto de partida del estudio se sitúa en la potenciación de la Jurisdicción Voluntaria acontecida como consecuencia de la reforma, con reflejo en el ámbito procesal, civil e hipotecario. El contexto en que se producen estas novedades legislativas, al menos en el ámbito judicial, se manifiesta con una sobrecarga de trabajo de jueces y magistrados, como refleja la prensa de entonces¹. Esta situación, junto con las corrientes desjudicializadoras presentes en Europa², impulsa el señalado movimiento legislativo, también circunscrito al debate de si sería pertinente mantener en este campo la exclusividad de los tribunales de justicia o si sería preferible encomendar su conocimiento a otros órganos y funcionarios públicos³.

Es entonces cuando, con el objetivo de dilucidar una respuesta para este debate, se muestra conveniente realizar un análisis histórico y de Derecho comparado para observar la existencia de antecedentes de participación de otros funcionarios en actuaciones de jurisdicción voluntaria y, en particular, del Notario.

¹ A estos efectos, la prensa se hace eco del colapso de numerosos juzgados en toda España (2014): https://politica.elpais.com/politica/2014/09/26/actualidad/1411753890_271173.html (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018); de la sobrecarga de los jueces como factor de riesgo laboral (2015): <https://bit.ly/2siqcKD> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018);

² Este argumento se esgrime, señalando la Recomendación del Consejo de Europa de 1986, en el Prólogo de GARCÍA COLLANTES, J. M. en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015, pág. 37.

³ Párrafo V de la Exposición de Motivos de la Ley de Jurisdicción Voluntaria.

Como señala FERNÁNDEZ DE BUJÁN⁴, entre los siglos IX a XII en Europa y, especialmente, en Inglaterra, Francia y Alemania, al igual que en España, diversas actuaciones negociales de jurisdicción voluntaria se realizaban ante los notarios adscritos a tribunales laicos y eclesiásticos, siendo el Notariado, a partir del siglo XIII, el órgano por excelencia de la jurisdicción voluntaria en la Europa del medievo. Si bien debemos remontarnos hasta la Edad Media para conocer sus orígenes, la situación no ha cambiado en los ordenamientos jurídicos de nuestro alrededor. En Alemania, en el siglo XX, existían “leyes de asuntos de jurisdicción voluntaria”⁵ que atribuían ciertas funciones a los notarios, como la de 17 de mayo de 1898 (*Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit*⁶) y, en la actualidad, “los notarios pueden asesorar y representar en materia de jurisdicción voluntaria y actuar como árbitros o mediadores, tomar juramentos, expedir certificaciones y aceptar la custodia de títulos, valores y objetos valiosos”⁷, con funciones muy similares al notario en España.

Los citados antecedentes y ejemplos de asunción de funciones de jurisdicción voluntaria por el cuerpo notarial dan cuenta de la viabilidad de asumir por los mismos nuevas atribuciones en esta materia. Es por ello que, tanto la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria⁸, como la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario⁹, optan por atribuir determinadas funciones a otros funcionarios del Estado, trasladando dichas competencias de la exclusividad de jueces y tribunales. Como ejemplo de la eficiencia con que se ha asumido por otros cuerpos funcionariales materias de jurisdicción voluntaria, cabe indicar que en el año 2017 los

⁴ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A.: “Notariado y Jurisdicción Voluntaria”, *Revistas de la UAM*, pág. 95 y 96, enlace web: <https://bit.ly/2LCe9QQ> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).

⁵ Así se indica en la conferencia impartida por Dr. Erich Simón, Notario de Berlín, en la Academia Matritense del Notariado el día 21 de octubre de 1929. Todo ello recogido en ROCA SASTRE, R. M.: “El notariado alemán”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* nº58 de octubre de 1929, págs. 721 a 749. Enlace web: <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/notariado-aleman-352903> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).

⁶ Denominación oficial a que se hace referencia en el Asunto C-497-08 por el auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Tercera) de 12 de enero de 2010.

⁷ WOLFGANG BAUMANN, “El notario alemán”, *El Notario del s.XXI* nº15 septiembre-octubre 2007, enlace web: <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-15/2264-el-notario-aleman-0-011220352734644294> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).

⁸ Párrafo V de la Exposición de Motivos de la Ley de Jurisdicción Voluntaria.

⁹ Párrafo IV de la Exposición de Motivos de la Ley de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario.

notarios ya habían realizado más de 47.000 actos de jurisdicción voluntaria¹⁰ tras la reforma.

La Ley de Jurisdicción Voluntaria es partidaria de trasladar dichas competencias a los secretarios judiciales (hoy letrados de la Administración de Justicia), notarios y registradores de la propiedad y mercantiles. La Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario aboga por una intervención de notarios y registradores en las modificaciones introducidas sobre los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria.

2. EL NOTARIO Y SU ACTUACIÓN EN LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

En primer lugar, se nos plantea un problema terminológico. Si es menester ser precisos, la denominación de jurisdicción voluntaria encierra una gran complejidad en su extrapolación del ámbito judicial al notarial. Y es que ‘jurisdicción’, en puridad, es un término reservado a la órbita judicial. En este sentido se pronuncia GIMENO GABARRA¹¹:

“Si partimos del criterio histórico de qué se entendía por jurisdicción voluntaria en derecho romano, cuyo fin era dar forma y fuerza jurídica a actos y manifestaciones consensuales de voluntad privada, o incluso a actos y manifestaciones unilaterales, a los cuales convenía atribuir sanción jurídica mediante la intervención de la potestad pública, es indudable que la jurisdicción notarial es típicamente jurisdicción voluntaria; ahora bien, sigue argumentando, lo cierto es que en derecho romano, tales actos a los que se quería dar forma y fuerza jurídica se desarrollaban ante el Magistrado ante el cual se seguía un proceso ficticio con el objeto de conseguir para las

¹⁰ Información contenida en prensa digital: <http://www.eleconomista.es/flash-ecoley/noticias/8823013/12/17/Los-notarios-han-realizado-mas-de-47000-nuevos-actos-de-jurisdiccion-voluntaria-.html> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018). Este dato se refiere principalmente a actuaciones en relación con el Derecho de Familia, por lo que a la cifra habría que añadir los expedientes del ámbito hipotecario que se exponen en este Trabajo.

¹¹ FERNÁNDEZ EGEEA, M.A.: *Jurisdicción Voluntaria Notarial. Su especial relevancia en el ámbito sucesorio*. Tesis doctoral en Derecho Civil de la Universidad del País Vasco, 2016, pág. 25, cit. GIMENO GAMARRA, Rafael, “Ensayo de una teoría general de la jurisdicción voluntaria”, *Anuario de Derecho Civil*, vol. VI, núm. 1, enero-marzo, 1953, pp. 22-24. Enlace web: https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/17939/TESIS_FERNANDEZ_EGEEA_MARIA%20ANGELE_S.pdf?sequence=1 (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).

estipulaciones negociales la fuerza de una sentencia. Si en derecho moderno se sigue utilizando esta denominación es por ser la función jurisdiccional la que habitualmente desempeñan jueces y tribunales, principales conocedores de los actos de jurisdicción voluntaria. (...) En sentido estricto, concluye el autor, sólo deberían seguir llamándose actos de jurisdicción voluntaria a los actos de declaración de derechos o situaciones jurídicas sin contienda y a los de tutela o protección de derechos de los incapaces, ausentes o personas con capacidad disminuida, también atribuidos a los jueces”.

Por otro lado, FERNÁNDEZ DE BUJÁN, manteniendo esta misma precisión, considera que es posible sostener el término en las funciones notariales debido a “*la asimilación de las actuaciones propias de los distintos operadores jurídicos en el marco exclusivo del ejercicio pacífico de los derechos, unido al hecho del reconocimiento de competencias en la materia a estos operadores jurídicos en distintas etapas históricas*”, aunque sería más correcto hablar de ‘competencias notariales en garantía de derechos’¹². Cualquiera que sea la respuesta correcta a este debate doctrinal, lo cierto es que la Ley 15/2015, de 2 de julio, bajo el título ‘de la Jurisdicción Voluntaria’, modifica ciertos preceptos del Código Civil y de la Ley de 28 de mayo de 1862 del Notariado, atribuyendo materias anteriormente de competencia judicial a los notarios.

Si bien hemos expuesto anteriormente la asunción de los notarios de funciones de jurisdicción voluntaria a lo largo de la historia, en este punto trataremos de centrarnos en las propuestas de nuevas atribuciones que se han discutido en los últimos años, hasta la entrada en vigor de la Ley 15/2015; siendo anterior la Ley 13/2015, pero al ser mayor el contenido de atribuciones a los notarios en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, hemos de partir de ella para poder seguir un orden sistemático y de introducción al epicentro de nuestro estudio: la jurisdicción voluntaria notarial en el ámbito hipotecario.

Con anterioridad a la promulgación de esta Ley de Jurisdicción Voluntaria, diversos autores y notarios defendían la viabilidad de poder asumir, por parte de estos

¹² FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A., *op. cit.* págs. 96 y 97

últimos, funciones de distinta índole dentro de la jurisdicción voluntaria. CAMPO GÜERRI¹³ proponía la traslación al notario de funciones de constatación de hechos objetivos tales como formación de inventarios, la legalización de libros o la adveración de testamentos; de constatación de hechos notorios y emisión de juicios como en los supuestos de herederos abintestato; de constatación de hechos negociales; y de supuestos de derecho de familia como la separación o el divorcio.

De forma coincidente con estas propuestas, la Ley de Jurisdicción Voluntaria atribuye numerosas funciones a los notarios, en unos casos de forma exclusiva y, en otros, de forma compartida con los letrados de la Administración de Justicia.

Las funciones atribuidas a los notarios podrían ser sistematizadas de la forma siguiente¹⁴:

- En materia sucesoria se han producido gran cantidad de novedades. Con carácter exclusivo, se les atribuyen competencias respecto de testamentos ológrafos, cerrados u orales y su adveración y protocolización, así como en funciones de declaración de herederos abintestato. De manera compartida, asumen funciones junto a los letrados de la Administración de Justicia en sede de albaceas o contadores-partidores.
- En Derecho de Familia las principales novedades son la posibilidad de celebrar matrimonio (artículo 51 del Código Civil) y las facultades de separación o divorcio cuando no existan hijos menores no emancipados o con la capacidad modificada judicialmente que no dependan de sus progenitores (artículos 62 y 67 del Código Civil).
- En sede de obligaciones, los notarios tramitarán el ofrecimiento de pago y se ocuparán de la consignación de deudas pecuniarias (artículo 1178 del Código Civil y 69 de la Ley del Notariado de mayo de 1862) y se establece la posibilidad para

¹³ CAMPO GÜERRI, M.A.: “Notariado y Jurisdicción Voluntaria”, *El Notario del s.XXI* n°6 marzo-abril 2006, enlace web: <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-6/3023-notariado-y-jurisdiccion-voluntaria-0-5937275305331942> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).

¹⁴ Se plantea con la sistematización realizada por FERNÁNDEZ EGEA, M.A., *op. cit.* págs. 194-197.

reclamar notarialmente deudas dinerarias que puedan resultar no contradichas (artículo 70 y 71 de la misma Ley).

- En ciertas materias mercantiles, tendrán funciones en aspectos como expedientes de conciliación, subastas voluntarias y otros expedientes mercantiles.

Sin embargo, éstas no son todas las materias que han sido objeto de nueva competencia notarial, ya que fuera de la Ley de Jurisdicción Voluntaria también se producen notables incrementos en sus funciones. Por ejemplo, se atribuyen competencias¹⁵ a través de la Ley 14/2014, de 24 de julio, de Navegación Marítima.

En particular nos interesa destacar las modificaciones en materia de derechos reales puesto que llevan consigo una notable desjudicialización de funciones y constituyen el objeto central de estudio del presente Trabajo de Fin de Grado.

3. LA LEY 13/2015 DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y SU VERTIENTE NOTARIAL

Todo lo expuesto anteriormente acontece respecto de la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria, cuyo estudio ha sido abordado por necesidades explicativas y de contextualización del importante papel asumido por los notarios en esta materia, mas como señala el título del presente análisis, nuestro objeto de estudio es el papel del notario en el ámbito hipotecario y catastral tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, por la que se reforman la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

La citada Ley surge, como manifiesta el Párrafo III de su Exposición de Motivos, para favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad,

¹⁵ Dichas competencias atribuidas a los notarios afectan a las siguientes materias: la protesta de mar por incidencias de viaje (artículo 504 y 505 Ley de Navegación Marítima); la liquidación de la avería gruesa (artículos 507 y 508 de la citada Ley); el depósito y venta de mercancías y equipajes en el transporte marítimo (arts. 514 y 515 de la Ley de Navegación Marítima); el expediente de extravío, sustracción o destrucción del conocimiento de embarque (arts. 516 y ss. Ley de Navegación Marítima); y, la enajenación de efectos mercantiles alterados o averiados (arts. 523 y 524 de la misma Ley).

permitiendo al Registro determinar a través de la cartografía del Catastro con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos.

Sin embargo, sin perjuicio de que debamos explicar los mecanismos que se han dotado para facilitar tal coordinación en cuanto sea relevante para nuestro estudio, nos centraremos en el análisis de aquellos procedimientos que, mediante la reforma de diversos artículos de la Ley Hipotecaria, trasladan al cuerpo notarial funciones de jurisdicción voluntaria anteriormente competencia de jueces y tribunales.

En particular nos centraremos en un análisis de los artículos 198 a 210, en su nueva redacción, y en sus expedientes:

1. El papel del notario en la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario (artículo 199 LH).
2. El deslinde de fincas inscritas (artículo 200 LH).
3. La rectificación de descripción, superficie o linderos (artículo 201 LH).
4. El expediente de dominio para inmatriculación de fincas (artículo 203 LH).
5. La reanudación del tracto sucesivo interrumpido (artículo 208 LH).

3.1. EL PAPEL DEL NOTARIO EN LA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO INMOBILIARIO

Como enuncia el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, *“la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. (...)”* Es decir, el artículo 198 de la Ley Hipotecaria reconoce la coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario como un medio de concordancia entre Registro y realidad. Este medio de concordancia adquiere gran importancia pues, como determina RODRÍGUEZ OTERO, la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario es lógica y conveniente; lo primero pues ambas instituciones giran en torno a un objeto común, que es la finca, y lo segundo, para evitar el problema de la doble inmatriculación¹⁶, en particular, a través de la representación gráfica registral. En

¹⁶ RODRÍGUEZ OTERO, L.: *Elemento de Derecho Hipotecario*, Editorial Bosch, 2016, pág. 275.

la misma línea AFONSO RODRÍGUEZ¹⁷ entiende que la coordinación y concordancia entre la realidad registral y la realidad jurídica extrarregistral es un presupuesto necesario para el correcto y seguro funcionamiento del tráfico jurídico inmobiliario.

Sin embargo, la concordancia entre Registro y realidad no es tan sencilla, entre otros motivos por una triple división de realidades: realidad física, realidad catastral y realidad registral. Estos tres planos han de coincidir para permitir la plena concordancia entre la realidad física y el Registro de la Propiedad, situándose la realidad catastral como intermediaria entre aquéllas.

Es por ello que hemos de partir de la consideración de que la coordinación gráfica registral exige, ante todo, la asunción por el titular registral de que la representación gráfica que ofrece el Catastro de su parcela se corresponde con la de su finca registral¹⁸. Ello se logra a través de la representación gráfica georreferenciada que menciona el artículo 198.1º LH, que consiste en identificar la finca en el espacio terrestre a través de coordenadas¹⁹.

El cauce principal y básico por el que se presenta esta representación gráfica georreferenciada es a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, a que se refiere el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria:

“El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica (...).”

Asimismo, hemos de señalar que existe debate doctrinal con respecto a si la aportación de la representación gráfica constituye ‘inscripción’ o ‘incorporación’.

¹⁷ AFONSO RODRÍGUEZ, M. E.: “El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018, pág. 83.

¹⁸ SANZ PÉREZ, C.: “Inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro” en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015, pág. 1152.

¹⁹ *Ibidem* 17.

Autores como DÍAZ FRAILE y GARCÍA GARCÍA consideran que se trata de una inscripción con base en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria²⁰ mientras que, por otro lado, autores como TRUJILLO CABRERA y OLIVA IZQUIERDO consideran que se trata de una incorporación pues lo que se inscribe en el Registro es el derecho, siendo la representación gráfica una circunstancia más de esa inscripción²⁰.

Si bien la aportación de la representación gráfica georreferenciada es voluntaria para el titular registral, por la cláusula general abierta fijada en el artículo 9.b.2º de la Ley Hipotecaria, hay determinados supuestos en que es obligatoria y éstos se enuncian en el artículo 9.b.1º:

“El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...)

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”.

Es por ello que nos encontramos ante dos vías por las que se podrá suscitar la presentación de la representación gráfica registral:

- Mediante el procedimiento concreto descrito en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que cualquier titular registral de una finca podrá completar la descripción literaria a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

²⁰ TRUJILLO CABRERA, C.: “El procedimiento de incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca con base en la certificación catastral y su coordinación con el Catastro” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018, págs. 66 y 67.

- Mediante la realización de cualquiera de las operaciones de reordenación enunciadas en el artículo 9.b.1º de la Ley Hipotecaria con carácter obligatorio o, en cualquier otra, con carácter voluntario por parte de su titular, conforme a los artículos 9.b.2º y 199 LH.

En el primero de los casos realmente la intervención del notario se producirá *ex post*, es decir, a los efectos de subsanar cualquier error conforme a los procedimientos regulados en los artículos 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Estos procedimientos serán objeto de estudio más adelante por lo que nos centraremos en la segunda vía señalada.

La intervención notarial, en caso de operaciones de reordenación, puede producirse en actuaciones realizadas con anterioridad o con posterioridad al otorgamiento de una escritura pública, como postula SANZ PÉREZ²¹.

A. Intervención con anterioridad al otorgamiento

En primer lugar, hemos de partir del hecho de que el Registro de la Propiedad está sujeto al principio de titulación pública pues, como establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, “*para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos*”. Es por ello que cualquier acto jurídico sujeto a la autonomía de la voluntad entre particulares que quiera gozar de la protección registral que brinda el Registro de la Propiedad deberá formalizarse en escritura pública para su inscripción. De esta manera, el notario interviene, en conexión con la materia que tratamos, en aquellos contratos que, fruto de la negociación entre particulares, originen la inmatriculación de fincas o algunas de las operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde requieran la incorporación de la representación gráfica georreferenciada.

²¹ Seguiremos la estructura planteada por SANZ PÉREZ C.: “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica tras la Ley 13/2015 de 24 de junio. Realidad, Catastro y Registro de la Propiedad”, *El Notario del s. XXI* nº77 de enero-febrero 2018, enlace web: <https://bit.ly/2ISYGyk> (comprobado por última vez el 28 de mayo de 2018).

Como sabemos, el artículo 1261 del Código Civil nos enuncia el consentimiento como uno de los elementos esenciales de los contratos, el cual podría verse viciado, en estos casos, si la finca que se cree contratar o a la cual se anuda unas dimensiones y geolocalización determinadas no coincide catastral o registralmente. Es por ello que el notario, para asegurar la prestación del consentimiento informado, podrá acceder a los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles, obtener certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales, o validar las representaciones gráficas alternativas en los expedientes en que se admitan²².

Si existieran en el otorgamiento discrepancias porque la descripción catastral no es la correcta y quieren subsanarlo, se estará a lo dispuesto en el artículo 18.2.c de la Ley del Catastro Inmobiliario:

“Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento: (...) c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho (sic). Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior”.

Hemos de prestar especial atención a esta actuación del notario, pues mediante este mecanismo se logra la primera de las concordancias necesarias: la concordancia realidad-Catastro. Es vital tal coincidencia previa entre realidad y Catastro pues, como

²² Ibídem 20.

refleja TRUJILLO CABRERA²³, el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria persigue lograr la incorporación de la representación gráfica y conseguir la coordinación del Registro con el Catastro. Sin embargo, obviamente no podrá ser posible esta coordinación si el Catastro no coincide con la realidad.

El procedimiento de subsanación previsto en el artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario se celebra ante el notario quien, como indica el precepto, entenderá acreditada la discrepancia por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. Entienden notarios como NAVARRO PASCUAL DE RIQUELME²⁴ que un medio garantista de probar tal discrepancia es la concurrencia de dos testigos al otorgamiento de la subsanación y la publicación de edictos para su publicidad frente a terceros.

La subsanación facultada por el artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario parte de la discrepancia de la realidad física respecto de la certificación catastral descriptiva y gráfica del Catastro. Por consiguiente, es elemento esencial de este procedimiento la aportación de la representación gráfica georreferenciada alternativa. La representación gráfica georreferenciada alternativa es entendida por GÓMEZ PERALS como cualquier otra cartografía opuesta a la certificación catastral descriptiva y gráfica que el interesado pueda aportar al título²⁵. Tras la aportación con la escritura de subsanación, el Catastro deberá validarla y, si así fuera, se habría logrado el objetivo de concordar el Catastro con la realidad física, siendo posible desde ese momento comenzar con la tramitación de las actuaciones necesarias para la coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro.

B. Intervención con posterioridad al otorgamiento

Con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública, las funciones del notario no cesan y es que, como ha determinado la Resolución de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General del Catastro, los notarios continúan manteniendo obligaciones de suministro de información establecidas en los artículos 14.a, 18.2, 36.3 y 47 de la

²³ TRUJILLO CABRERA, C., *op. cit.* pág. 53.

²⁴ NAVARRO PASCUAL DE RIQUELME, A. en exposiciones manifestadas durante Prácticas Externas curriculares realizadas en su Notaría.

²⁵ GÓMEZ PERALS, M.: “La representación gráfica georreferenciada alternativa” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018, pág. 82.

Ley del Catastro Inmobiliario²⁶. Los notarios deberán comunicar telemáticamente, dentro del plazo de los veinte primeros días del mes siguiente a su otorgamiento²⁷, la información relativa a los documentos por ellos autorizados en los que consten los hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario²⁸. Entre estos hechos, actos y negocios hemos de entender comprendidos, conforme al artículo 14.a de la Ley del Catastro Inmobiliario, todos aquellos *“cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad”*.

3.2. EL DESLINDE DE FINCAS

El procedimiento de deslinde de fincas se encuentra regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, cuyo primer párrafo nos otorga una aproximación al objeto de este subepígrafe. En dicho párrafo se atribuye la competencia para conocer del expediente de deslinde de fincas inscritas a los notarios y, territorialmente, al notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito o, si las fincas cuyo deslinde se pretende estuvieran ubicadas en territorio perteneciente a distintos distritos notariales, a los notarios con competencia en el distrito notarial de cualquiera de ellas o en cualquiera de sus distritos colindantes. A estos efectos, la Ley del Notariado, en su artículo 3, determina que cada partido judicial es un distrito notarial.

Este expediente, conforme al artículo 198.2º de la Ley Hipotecaria, y sin perjuicio del artículo 199.1.5º, se muestra como otro medio de facilitar la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física o jurídica extrarregistral y es que, para autores como SÁNCHEZ JORDÁN y GARCÍA GARCÍA, en interpretación de la

²⁶ SANZ PÉREZ, C.: “Inscripción de la representación gráfica georreferenciada...” *op. cit.* págs. 1167 y 1168.

²⁷ Disposición Segunda de la Resolución de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General del Catastro (BOE 30 de octubre de 2015).

²⁸ Disposición Primera de la Resolución de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General del Catastro (BOE 30 de octubre de 2015).

doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, los linderos o perímetro y la extensión superficial de la finca, son los elementos que identifican y distinguen a la finca registral de las colindantes²⁹. En concreto este medio de concordancia entre Registro y realidad es el deslinde de la finca registral, que no se aplica a las no inscritas (éstas se deslindan ante el letrado de la Administración de Justicia por el procedimiento previsto en el artículo 104 y sucesivos de la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria)³⁰. Asimismo, también se practicará por su normativa específica, y no por esta vía, cuando la Administración Pública sea titular de alguno de los inmuebles afectados³¹. Por otro lado, la Dirección General de los Registros y del Notariado reconoce el deslinde parcial que se presente a inscripción, expresando necesariamente la georreferenciación de cada uno de los vértices de la línea continua o quebrada de separación entre ambas fincas³².

Una vez observada la competencia, hemos de conocer el objeto al que refiere esta competencia. El artículo 384 del Código Civil dispone que: *“todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales”*. Y es que el hecho de que cada finca comience donde lo hace el derecho de su titular y termine allí donde comienza la finca de un propietario distinto genera conflictos sobre la extensión y linderos de sus fincas entre los titulares³³ y para la resolución de estos conflictos se regula el deslinde. La Dirección General de los Registros y del Notariado define el deslinde en su Resolución de 20 de abril de 2005³⁴:

“El deslinde tiene por su propia naturaleza la finalidad de lograr la individualización de la finca mediante la fijación de su perímetro, trazando una

²⁹ GARCÍA GARCÍA, J. A. y SÁNCHEZ JORDÁN, M. E.: “El deslinde registral de fincas inscritas” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018, pág. 179.

³⁰ SANZ PÉREZ, C.: “Deslinde de fincas inscritas” en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015, pág. 1174.

³¹ MERINO ESCARTÍN, J. F.: “Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro”, en *notariosyregistradores.com*, 2015, enlace web: <https://bit.ly/2ITUg62> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).

³² Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2016 (BOE 27 de abril de 2016).

³³ DE PABLO CONTRERAS, P. (coordinador) y otros: *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales*. Editorial Cóllex, 2014, pág. 52.

³⁴ Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 2005 (BOE 3 de junio de 2005).

línea perimetral divisoria, sin que tal fijación pueda consistir en una mera determinación de las fincas colindantes ni de su superficie, sino en la determinación de la porción de la finca que linda con cada colindante”

Por tanto, el procedimiento de deslinde se muestra como el medio de resolución de confusión de linderos entre dos o más fincas³⁵. A estos efectos, existen tres vías por las que puede tener lugar el deslinde: la contractual (pacto o convenio), la contenciosa (acción de deslinde) o por el procedimiento de jurisdicción voluntaria, como distingue la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 1947³⁶. Hemos de recordar que la vía de jurisdicción voluntaria, que es la que aquí se expone, se realizará ante el notario o el letrado de la Administración de Justicia según si las fincas están inscritas en el Registro de la Propiedad o no, respectivamente.

Al no ser contenciosa, la intervención del notario se dirigirá a buscar una avenencia entre los interesados, de forma que, si ésta se diera, el notario otorgará la escritura pública y, en caso contrario, dará por concluso el expediente³⁷.

Este expediente presenta gran complejidad a la hora de diferenciarlo del ejercicio de otras acciones, así como a la hora de prevenir fraudes, ya que su similitud con otras acciones podría ser aprovechada para acudir a este procedimiento buscando un fin para el cual no es idóneo. Por ello, se muestra necesaria especialmente su delimitación respecto de la acción reivindicatoria. DE PABLO CONTRERAS entiende que han de concurrir los siguientes presupuestos³⁸ para que nos encontremos ante el deslinde:

“Son presupuestos para el ejercicio de la acción de deslinde la identificación del fundo (STS. 25 febrero 1981), la confusión de linderos (SSTS. 11 julio 1988, 16 octubre 1990 y 27 enero 1995, entre otras), y la titularidad dominical (o de un derecho real limitado: STS. 12 julio 1983) respectiva por parte del actor y

³⁵ SANZ PÉREZ C.: “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica ...” *op. cit.*

³⁶ SANZ PÉREZ, C.: “Deslinde de fincas inscritas” *op. cit.* pág. 1175.

³⁷ *Ibídem* 35.

³⁸ DE PABLO CONTRERAS, P. (coordinador) y otros, *op. cit.* pág. 53.

demandado sobre los predios colindantes (STS. 12 julio 1983); pero esto último ha de referirse tan solo a la posesión en concepto de dueño de uno y otro, como demuestra el tenor del artículo 385 Cc. Algunas sentencias (así, las de 9 noviembre 1949 y 2 abril 1965) consideran exigible, también, la posesión promiscua, por ambas partes, de las porciones de terreno a que afecte la discusión de los límites, lo que convertiría a la acción de deslinde en una suerte de reivindicación doble: ello, si se admiten los términos en que resuelve la jurisprudencia el problema de la distinción entre deslinde y reivindicación (o acción declarativa), parece razonable, porque de la posesión de sólo uno remitiría a la reivindicatoria y la falta de posesión de uno, o de ambos, a la declarativa de dominio”.

Como hemos dicho, más allá de su delimitación y configuración, es necesario distinguir el deslinde de la acción reivindicatoria. Para ello, cabe señalar que es presupuesto del deslinde que las partes reconozcan mutuamente la propiedad de las fincas colindantes, limitándose la discusión al lugar por donde discurre el lindero común para remediar las inexactitudes que presenta la definición material de la finca³⁹. En palabras de SÁNCHEZ JORDÁN, “*en el deslinde no pide el solicitante que se le dé, como en la reivindicatoria, sino que se fije un límite, que quede para cada uno lo que le corresponda*”⁴⁰.

Tampoco hay que confundir el deslinde con el amojonamiento. El deslinde deriva de la confusión de linderos y se promueve para solventar la situación de incertidumbre sobre los límites de la finca fijando sus lindes y, en contraposición, el amojonamiento sólo visibiliza mediante señales o signos externos los linderos de una finca cuando ya son ciertos y no controvertidos, es decir, el amojonamiento presupone el deslinde o, al menos, la no confusión de lindes⁴¹.

³⁹ SÁNCHEZ JORDÁN, M. E.: “Nuevas técnicas de identificación de las fincas: su aplicación al deslinde”, *Anuario de Derecho Civil*, Tomo LXV, 2012, fasc. III, p. 1082, enlace web: https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2012-30107501106_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_Nuevas_t%C3%A9cnicas_de_identificaci%C3%B3n_de_las_fincas:_su_aplicaci%C3%B3n_al_deslinde (comprobado por última vez el 28 de mayo de 2018).

⁴⁰ *Ibíd*em 38, p. 1083.

⁴¹ SANZ PÉREZ, C.: “Deslinde de fincas inscritas” *op. cit.* pág. 1179.

Otrosí, SANZ PÉREZ plantea también la problemática de negocios encubiertos en los que cualquiera de los colindantes acuda a la Notaría con la intención de hacer el deslinde de forma consensuada y, bajo la apariencia de un deslinde, pretendan encubrir un exceso de cabida o una operación de segregación, transmisión o agrupación/agregación⁴², debiendo formalizar debidamente los negocios encubiertos, sin poder aplicar los trámites del artículo 200.

Por todo lo expuesto observamos dos funciones muy marcadas en este expediente por parte del notario:

- Una función conciliadora, en busca de una avenencia de las partes.
- Una función preventiva, delimitando la figura del deslinde y observando si procede en cada caso, evitando además posibles negocios encubiertos.

A colación de la diferenciación de este procedimiento, resulta procedente ilustrar el procedimiento regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria:

Primero, el titular registral del dominio o, siendo varios, cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor (artículo 200.2º de la Ley Hipotecaria). A estos efectos, deberá aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión (artículo 200.3º LH).

Segundo, partir de este momento, existen obligaciones de notificación en dos sentidos: obligación de notificación por parte del interesado, ex artículo 384.1 del Código Civil (“*todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes*”) y por parte del notario, como determina el

⁴² SANZ PÉREZ, C.: “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica...”, *op. cit.*

cuarto párrafo del artículo 200 de la Ley Hipotecaria. Respecto de este último, entiende SANZ PÉREZ⁴³ que se ha de proceder notificando, en primer lugar, el inicio del expediente al Registro de la Propiedad donde estén inscritas las fincas, al objeto de que expida certificación de titularidad y cargas, tanto del interesado como de las colindantes y, en segundo lugar, una vez recibidas las certificaciones debe notificar el inicio del expediente a todos los titulares que resulten de ellas, así como a los titulares catastrales.

Tercero, una vez hayan comparecido las partes podrán darse dos situaciones:

- No se llega a un acuerdo, con lo que el notario dará por concluso el expediente, pudiendo acudir ya de forma contenciosa por la vía judicial.
- Se logra la avenencia de las partes, ya sea total o parcial, y se otorga la escritura pública que documentará el acuerdo de voluntades y el modo en que se materializa⁴⁴. Asimismo, con base en el artículo 18.2.c de la Ley del Catastro Inmobiliario, en tanto que se trata de la rectificación de una discrepancia entre la realidad fáctica y su representación en el catastro, el notario deberá informar del deslinde practicado a la Dirección General del Catastro en el plazo máximo de cinco días desde la formalización de la escritura.

3.3. LA RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN, SUPERFICIE O LINDEROS

El objeto del presente subepígrafe es el expediente de rectificación de descripción, superficie o linderos de las fincas inscritas regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Así, el citado artículo se inicia diciendo: “*el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades (...)*”. El legislador a través de este artículo establece una vía de rectificación partiendo del procedimiento ya regulado en el artículo 203 que veremos en el siguiente subepígrafe, con diversas particularidades que se van exponiendo en los sucesivos apartados:

⁴³ SANZ PÉREZ, C.: “Deslinde de fincas inscritas” *op. cit.* pág. 1185.

⁴⁴ *Ibidem* 42.

- Atribuye la legitimación activa para instar este expediente al titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al notario de 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. De esta forma observamos que, si bien la remisión al artículo 203 ya bastaba para deducirlo, el apartado A del artículo 201 determina que estas rectificaciones se realizarán con la intervención del notario, debiendo entenderse por la remisión al artículo 203, el notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito, y si la finca perteneciera a un territorio correspondiente a dos o más distritos notariales distintos, ante un notario de cualquiera de éstos o de sus colindantes.
- El interesado deberá expresar los 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, si bien, a pesar de esta exigencia del precepto, el Catastro no tiene por objeto dar fe del dominio o de los demás derechos reales existentes sobre una finca. En todo caso, se deberá aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Esta identificación de los titulares de los derechos reales sobre las fincas en cuestión se muestra relevante a los efectos de las personas que habrá de notificarse conforme al artículo 203, con las excepciones y matizaciones recogidas en la letra C del artículo 201⁴⁵.

Una vez observadas las peculiaridades en la tramitación, se plantea la cuestión relativa al objeto de este expediente. El artículo 201 de la Ley Hipotecaria opta por una enunciación negativa, es decir, de todos aquellos elementos que no podrán ser objeto de este expediente:

⁴⁵ GOMÁ LANZÓN, F.: “Rectificación de descripción, superficie o linderos de fincas inscritas” en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015, pág. 1193.

“No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”.

En un sentido positivo, procede este expediente de rectificación si se necesita rectificar descripción, superficie de cualquier tamaño y/o linderos, incluso fijos, e inscribir la representación gráfica⁴⁶.

Por otro lado podrá realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, o realizándose con la tramitación de éste, carecerá de carácter imprescindible, 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. Incluso, como determina la Dirección General de los Registros y del Notariado, podría realizarse la modificación de un lindero fijo sin necesidad de acudir a este expediente de rectificación pues, en sus palabras, *“no puede negarse la posibilidad de rectificar la descripción literaria de la finca en cuanto a la titularidad de un único lindero, que se mantiene como fijo, sin necesidad de acudir a tales procedimientos, al resultar acreditada fehacientemente la rectificación por certificación catastral, y considerando que, además, no implica la delimitación física de la totalidad de la finca, ni se altera su superficie, ni resulta contradicha por otras titularidades o por representaciones gráficas inscritas, ni se expresan dudas de identidad; circunstancias estas que justificarían la utilización de tales procedimientos”*⁴⁷.

⁴⁶ MERINO ESCARTÍN, J. F., *op. cit.*

⁴⁷ Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril de 2017 (BOE 16 de mayo de 2017).

Tampoco será imprescindible tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, en dos 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.*
- 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”.*

En estas rectificaciones de constatación de diferencias de cabida en la finca inscrita sin expediente de rectificación será necesario que el registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, conforme al artículo 201.3 *in fine* de la Ley Hipotecaria. Asimismo, cuando las diferencias sean superiores al 5%, pero inferiores al 10% de la cabida inscrita, si se acreditan mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, y hay plena coincidencia entre la finca registral y la catastral, podrá también rectificarse sin seguir el expediente del 201, si el registrador no tiene dudas sobre la realidad de la mayor o menor cabida⁴⁸. Esta es la doctrina planteada a su vez por CALZADILLA MEDINA⁴⁹: en los casos de cabida inferior al 10% y superiores al 5% no será necesario el expediente regulado en el artículo 201 siempre que exista plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, pudiendo acogerse en este caso a la regulación del artículo 9.b de la Ley Hipotecaria; y en los casos de diferencias de cabida inferiores al 5% no hará falta la acreditación de la coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

⁴⁸ SANZ PÉREZ C.: “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica...” *op. cit*

⁴⁹ CALZADILLA MEDINA, M. A.: “Concordancia entre la realidad extrarregistral y el Registro de la Propiedad: rectificación de la descripción, superficie o linderos” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018, págs. 175 a 177.

La doctrina señalada parte de los cimientos fijados por la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 17 de noviembre de 2015⁵⁰ la cual, de forma ciertamente compleja, sintetiza los distintos medios por los que se pueden rectificar los elementos descriptivos de la finca, delimitando en qué casos acudiremos al artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Es por ello que, para concluir este apartado, resulta conveniente sintetizar la doctrina señalada de CALZADILLA MEDINA y la interpretación de autores como TRUJILLO CABRERA⁵¹ sobre la citada Resolución, obteniendo tres situaciones:

- En aquellos casos en que se pretenda la rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria sin incorporar la representación gráfica de la finca acudiremos al procedimiento del artículo 198.3 de la Ley Hipotecaria.
- Cuando se pretenda una rectificación superficial no superior al 10% de la cabida inscrita, aportando también la representación gráfica de la finca en cuestión, el cauce aplicable es el del artículo 9.b de la Ley Hipotecaria.
- En el último caso, siendo una rectificación descriptiva (por tanto, no meramente superficial) de magnitud tanto superior como inferior al 10% de superficie, el cauce apropiado serán los procedimientos regulados en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. De esta forma, si la cabida excede del 10% se tramitará por la vía del 201 y, siendo inferior al 10%, por la vía del 199 o del 201 (ya que el apartado tercero de este artículo no lo hace preceptivo, pero tampoco lo excluye).

3.4. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS

Es objeto de estudio en este subepígrafe el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas. El modo de llevar el Registro en el Derecho español responde a un sistema de folio real, según el cual, a cada finca, cuando ingresa en el Registro se le

⁵⁰ Fundamento de Derecho Noveno de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre de 2015).

⁵¹ TRUJILLO CABRERA, C., *op. cit.* pág. 50.

abre una hoja, folio o registro particular, que recogerá todo su historial jurídico⁵². A este acceso de la finca al Registro se le denomina inmatriculación. Lo cierto es que existen diversos medios inmatriculadores⁵³:

- a) El expediente de dominio regulado en el artículo 203, que será objeto de estudio a continuación.
- b) Mediante un título público de adquisición, con determinados requisitos, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.
- c) A través de alguno de los supuestos que enumera el artículo 204 de la Ley Hipotecaria.

El expediente de dominio se encuentra regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Es procedente su análisis en el presente trabajo pues, como enuncia el primer apartado del citado artículo, la competencia para tramitar este procedimiento corresponde al notario y, territorialmente, la competencia es la misma enunciada anteriormente para el procedimiento de rectificación de descripción, superficie o linderos de fincas inscritas. La atribución de este procedimiento a los notarios se muestra como un ejemplo de desjudicialización de la jurisdicción voluntaria a favor de otros funcionarios, en este caso, los notarios, pues la anterior redacción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria otorgaba dicha competencia a los jueces de Primera Instancia del partido en que radicaban las fincas o en que estuviera situada su parte principal.

Este expediente se sustancia en forma de acta notarial, pero no es de notoriedad, pues la propia modificación introducida por la Ley 13/2015 suprime el acta de notoriedad complementaria de título inmatriculador⁵⁴.

El procedimiento comienza mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la misma, deberán hacerse

⁵² RODRÍGUEZ OTERO, L., *op. cit.* pág. 452.

⁵³ *Ibidem* 51, pág. 454.

⁵⁴ GOMÁ LANZÓN, F.: "Expediente de dominio para inmatriculación de fincas" en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015, pág.1201.

constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además de diversos documentos:

- El título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios;
- Una 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;
- La 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;
- La identificación de los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y su arrendatario, si lo hubiera.

En relación con estos documentos, se muestra esencial que la descripción literaria de la finca objeto del título de propiedad coincida con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica⁵⁵. A estos efectos, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril de 2016⁵⁶ mantiene la exigencia de coincidencia total y absoluta entre la descripción de la finca y la certificación catastral, exigida con anterioridad, en la modificación introducida por la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario también a la nueva regulación introducida por la misma. Se entenderá que existe correspondencia entre la

⁵⁵ SANZ PÉREZ C.: “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica...”, *op. cit.*

⁵⁶ Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril de 2016 (BOE 2 de junio de 2016).

representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando, conforme al artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Tras lo señalado, el notario levantará acta, acompañada de la documentación presentada, y remitirá copia de la misma al registrador de la propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación. El registrador expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral; la falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna; y, la ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, extenderá nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, y lo comunicará inmediatamente al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones. En este último caso, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos para la calificación negativa conforme al artículo 203.1.8º de la Ley Hipotecaria.

En caso de que concurren todas las circunstancias y el registrador emita la certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, el notario, tras recibirla, notificará la pretensión de inmatriculación a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y

hacer valer sus derechos (artículo 203.1.5° LH). Estas notificaciones deberán contener la información explicitada en el artículo 203.5° de la Ley Hipotecaria. La forma de notificación es un hecho controvertido pues se duda si se precisa el acta de notificación y requerimiento conforme al artículo 202 del Reglamento Notarial, o el acta de remisión de documentos del artículo 201 del mismo reglamento. Para GOMÁ LANZÓN⁵⁷ el medio apropiado es el acta de notificación y requerimiento por la propia naturaleza del acta de envío, por razones de seguridad jurídica y prevención de la indefensión y por razones de dificultades materiales a razón de la lejanía y tiempo. Además, el Notario hará publicar un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el Boletín Oficial del Estado.

Ante estas notificaciones, cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes y, si alguno formulase oposición, 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, a salvo siempre el derecho del promotor para acudir a un proceso declarativo ante el juez de Primera Instancia (artículo 203.1.6° LH).

Si nadie se opusiera, el notario levantará acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias evidenciadas durante el expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados y remitirá copia al registrador para que califique la inmatriculación solicitada (artículo 203.1.6° LH). En caso de calificación positiva por el registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el notario y la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento se convertirá en inscripción definitiva.

Finalmente, el registrador de la propiedad ordenará la publicación de un edicto en el Boletín Oficial del Estado que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas (artículo 203.1.7° Ley Hipotecaria).

⁵⁷ GOMÁ LANZÓN, F.: “Expediente de dominio para inmatriculación de fincas” *op. cit.* págs. 1205 y 1206.

Si bien se encuentra concluida ya la explicación del procedimiento del expediente de dominio, parece conveniente la exposición de algunos elementos correlacionados entre el expediente de inmatriculación y el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y que se han visto afectados por la reforma de 2015. Como hemos mencionado anteriormente, el expediente de dominio no es el único medio de inmatriculación. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige un título público traslativo otorgado por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público. Para SANZ PÉREZ⁵⁸, la inmatriculación en estos casos exige dos títulos de propiedad, siempre públicos, y ha de haber un año de diferencia entre las fechas de las adquisiciones documentadas en los mismos⁵⁹, de los cuales el segundo título debe ser traslativo de la propiedad, pero el primero puede ser simplemente de adquisición, es decir, ‘determinativo’⁶⁰, sin que pueda haber sido creado *ad hoc* con fines fraudulentos⁶¹.

Anteriormente a la reforma, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria permitía la inmatriculación mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acreditase de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante. De esta forma, era posible inmatricular una finca, con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y al 298 del Reglamento Hipotecario, mediante el denominado título público adquisitivo y el acta de notoriedad complementaria notarial. En tal sentido, la inmatriculación se practicaba mediante el título público de su adquisición, siempre que el transmitente o causante acreditara la previa adquisición de la finca que se pretendía inscribir mediante documento fehaciente y, a falta del mismo, se podía complementar el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante era tenido por dueño. Es decir, el acta de notoriedad complementaria emitida a juicio del notario tenía por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendían

⁵⁸ SANZ PÉREZ C.: “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica...”, *op. cit.*

⁵⁹ Este importante matiz lo introduce la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015, de tal forma que no se computa desde la fecha de un título a otro, sino entre las fechas de las adquisiciones documentadas en ambos títulos.

⁶⁰ Con esta denominación distingue SANZ PÉREZ a las disoluciones de comunidades y a las liquidaciones de gananciales de los títulos traslativos.

⁶¹ SANZ PÉREZ C.: “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica...”, *op. cit.*

inmatricular era tenido como dueño de ellas, para poder transmitir las también en título público y obtener la doble titulación pública.

Tras la reforma, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige concretamente: “*títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público*”. Ya la regulación de la Ley Hipotecaria no habla del acta de notoriedad como instrumento subsidiario a la falta de título adquisitivo del transmitente del segundo título público necesario para la inmatriculación.

Sin embargo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015⁶² plantea una posibilidad en la que aún cabe el acta de notoriedad como título declarativo en vez de adquisitivo. La citada Resolución, no obstante, entiende derogado el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no bastando ya, tras la reforma, la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, correspondiendo en adelante al notario emitir formalmente, si la considera probada, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha. Señala, además, la Resolución que dicha fecha probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a los efectos del doble título inmatriculador del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Es por ello que nos encontramos ante que, si bien no se trata de un procedimiento de jurisdicción voluntaria notarial, el notario intervendrá en la consecución del título público declarativo de la previa adquisición y su fecha, es decir, el notario emitiría su juicio sobre que la persona que defiende la adquisición ha acreditado la propiedad de una finca desde una fecha concreta⁶³. Las actas de notoriedad y su procedimiento se encuentran reguladas en el artículo 209 de la Ley del Notariado.

Sin olvidar que el objeto de este epígrafe es el expediente de dominio para la inmatriculación, la explicación del medio de inmatriculación previsto en el artículo 205

⁶² Fundamento de Derecho Octavo de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre de 2015).

⁶³ SANZ PÉREZ C.: “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica...” *op. cit.*

se mostraba imprescindible pues, a diferencia de este procedimiento del expediente de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en la inmatriculación de la finca practicada conforme al artículo 205, según el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Con anterioridad a la reforma de 2015, un sector doctrinal, entre los que se encuentran SANZ FERNÁNDEZ y VALLET DE GOYTISOLO⁶⁴, entendían que durante ese plazo el titular registral no tenía las ventajas del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, sin embargo, la redacción actual lo limita a los efectos del artículo 34.

Una vez expuesto el procedimiento del expediente de dominio para inmatriculación de fincas y su comparativa con otros medios de inmatriculación, cabe reseñar que no es lo único que regula el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. El citado artículo, en su segundo apartado, regula el derecho del titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas para solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas enumeradas en dicho precepto. Este segundo apartado no será objeto de análisis por no tratarse de una materia de jurisdicción voluntaria notarial.

3.5. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

En el sistema hipotecario español rige el principio de voluntariedad de la inscripción por lo que el tracto sucesivo o historial hipotecario de una finca puede quedar interrumpido y ello tendrá lugar cuando no accedan al Registro de la Propiedad los sucesivos títulos de transmisión de la misma, ya sea porque no se han presentado, ya porque habiéndolo hecho adolezcan de defectos que impidan su inscripción⁶⁵. Asimismo, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria determina el principio de tracto sucesivo que rige el Registro de la Propiedad al disponer en su primer párrafo que “*para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos*”.

⁶⁴ Se expone esta corriente doctrinal en RODRÍGUEZ OTERO, L., *op. cit.* pág. 471.

⁶⁵ *Ibidem* 63, pág. 481.

En el mismo sentido, el artículo 40 de la Ley Hipotecaria expone 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 (...)”.

Por tanto, para rectificar las vicisitudes registrales de una finca inmatriculada sobre la que se han realizado actuaciones jurídicas, pero no han sido inscritas en el Registro de la Propiedad, produciéndose el consecuente desajuste entre realidad fáctica y jurídica y Registro, puede acudirse a este procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Para ello se contempla mediante la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario, la regulación de este expediente en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión se suscita acerca de cuándo hay interrupción del tracto sucesivo y cuando no. Éste ha sido un asunto especialmente ilustrado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, pudiendo reflejar su doctrina a través de la reciente Resolución de 3 de enero de 2017. Esta Resolución entiende que, de la previsión legal acerca de cuándo no existe interrupción del tracto sucesivo, y por aplicación de la doctrina asentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado⁶⁶, el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada. Para ello alega tres razones⁶⁷: a) la regla básica de nuestro sistema que exige el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado para la rectificación de un asiento, la cual se ve vulnerada por la resolución de dicho procedimiento en tanto

⁶⁶ Cfr. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo y 29 de abril de 2015 y 14 y 28 de abril de 2016.

⁶⁷ Fundamento de Derecho Segundo de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero de 2017 (BOE 25 de enero de 2017).

que puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) la posibilidad de que recaiga una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento y que contradice la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral; c) la posibilidad de inscripción en virtud de un procedimiento que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, pudiendo estar el título consignado en un simple documento privado, contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro.

La excepcionalidad establecida por Dirección General de los Registros y del Notariado para este procedimiento denota que habrá de comprobarse de forma minuciosa por parte del registrador el cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros, al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben precisamente para la garantía de aquellos, o para la elusión de las obligaciones fiscales⁶⁸. No obstante, sí que en un sentido negativo el artículo 208.1º nos determina cuándo no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo a los efectos de este expediente:

“Cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada”.

En cuanto al procedimiento de este expediente, el propio artículo 208 nos remite al procedimiento del artículo 203, anteriormente expuesto, salvaguardando ciertas peculiaridades. En particular, de esta remisión, RODRÍGUEZ OTERO⁶⁹ destaca que se aplicará la misma competencia del notario y serán las mismas personas las que deban ser citadas como afectados (203.1.4º de la Ley Hipotecaria).

⁶⁸ Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2016 (BOE 2 de junio de 2016).

⁶⁹ RODRÍGUEZ OTERO, L., *op. cit.* pág. 483.

Resulta conveniente valorar también la disposición del artículo 208.4 de la Ley Hipotecaria que enuncia lo siguiente:

“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. En ese caso, el promotor podrá 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”.

Algunos notarios entienden de este enunciado la configuración del expediente como un paso previo y necesario al juicio declarativo pues sólo se entablará la demanda contra los que se hubiesen opuesto o no hubiesen comparecido⁷⁰.

Sobre el citado apartado cuarto se ha pronunciado también la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2016⁷¹:

“El tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con el número 4 que le precede y considerarse sólo referido a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados en el mismo número, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos con independencia de la antigüedad de su asiento”.

De esta forma, parece esencial la citación personal y comparecencia de los titulares registrales o sus herederos cuya inscripción tenga menos de treinta años de

⁷⁰ En este sentido, mi agradecimiento a QUINTANA PLASENCIA, N., por las conversaciones y monografías expuestas durante la realización de las Prácticas Externas curriculares.

⁷¹ Fundamento de Derecho Sexto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2016 (BOE 2 de junio de 2016).

antigüedad⁷². En cuanto a la forma, diversos autores coinciden en la necesidad de que sea personal, excluyendo, por consiguiente, a la edictal y consideran que la práctica correcta de la notificación debe ser la regulada en el artículo 202 del Reglamento Notarial⁷³.

⁷² SANZ PÉREZ C.: “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica...” *op. cit.*

⁷³ TORRES ESCÁMEZ, S.: “Reanudación del tracto sucesivo interrumpido: la DGRN allana el camino”, en el portal web de *notariosyregistradores.com*, 2016, enlace web: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/reanudacion-de-tracto-sucesivo-interrumpido/> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).

4. CONCLUSIONES

En 2015 el legislador introduce importantes modificaciones en sede de Jurisdicción Voluntaria. Tanto la Ley de Jurisdicción Voluntaria como la Ley de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario atribuyen a otros cuerpos funcionariales la competencia para conocer de determinados procedimientos de exclusiva competencia judicial. Estos procedimientos se circunscriben en muy diversas materias: familia, sucesiones, mercantil e hipotecario.

El traslado de competencias se ha producido en favor de los letrados de la Administración de Justicia, notarios y registradores de la propiedad o mercantiles. Los motivos alegados por el legislador pueden observarse principalmente en los Párrafos II y III de la Exposición de Motivos de la Ley de Jurisdicción Voluntaria: desde una perspectiva de eficacia, se pretende la modernización de la tutela de los derechos de los ciudadanos y la aceleración de los trámites; desde un punto de vista teleológico, la reforma se justifica en la sobrecarga de trabajo de jueces y magistrados y en la tendencia europea de traslación de competencias de jurisdicción voluntaria a otros órganos no jurisdiccionales. A estos efectos refleja muy bien el sentido de esta atribución el Párrafo VI de la Exposición de Motivos de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, el cual señala ventajas para los ciudadanos, para los letrados de la Administración de Justicia, notarios y registradores de la propiedad, así como para los jueces y magistrados.

No es objeto de estas conclusiones determinar si la opción elegida por el legislador es la mejor elección posible o no, pues desconocemos los datos y elementos suficientes para emitir un juicio tan complejo como éste. Si bien, sí es objeto de este apartado establecer, pues ha sido el objeto de este Trabajo, si los procedimientos atribuidos a los notarios en materia de jurisdicción voluntaria, especialmente en el ámbito hipotecario, responden a los objetivos establecidos por el legislador.

En primer lugar, en cuanto a la búsqueda de la aceleración de los trámites en estos procedimientos, en el año 2017 los notarios ya habían realizado más de 47.000 actos de jurisdicción voluntaria, lo cual evidencia el elevado número de estos procedimientos y el excelente desempeño de su función. Por consiguiente, sumado a la

adaptación a la tendencia europea de traslación de las competencias en materia de jurisdicción voluntaria, se cumple con fin que se perseguía: agilización y modernización.

El traslado de estos procedimientos no implica el detrimento de las garantías de los ciudadanos. Los procedimientos expuestos respetan y garantizan los derechos de los ciudadanos, asegurándose la posibilidad de oponerse por parte de los afectados, de tal forma que, aunque que el proceso de jurisdicción voluntaria no se sustancie en sede judicial, siempre deja a salvo los derechos objeto del procedimiento. De esta forma, como ratifica el artículo 203.1.6º de la Ley Hipotecaria, en tanto que son procesos de jurisdicción voluntaria y, por tanto, no contenciosos, el derecho de las partes para acudir al proceso persiste.

Asimismo, es otro punto a destacar, como beneficio para los ciudadanos, la extensa competencia territorial notarial en muchos de estos procedimientos, siendo ejemplo de ello la competencia regulada en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, la cual ahora se extiende incluso a notarios de los distritos notariales colindantes al de la finca, mientras que la anterior redacción otorgaba únicamente competencia al juez de primera instancia del partido en que radicase o en que estuviese situada su parte principal.

Por todo lo expuesto, cabe concluir que la atribución a los notarios de competencias en materia de jurisdicción voluntaria presenta ventajas por razones de celeridad y de accesibilidad de los ciudadanos a la tutela de sus derechos, pero sin vulnerar los derechos de los afectados, quedando éstos salvaguardados por la acción ante los Tribunales. Los procedimientos expuestos en este trabajo respetan las garantías y derechos de los ciudadanos y se muestran facilitadores en la consecución de muchos actos en los que ya existe acuerdo entre las partes (matrimonio, divorcio, reanudación del tracto sucesivo interrumpido, etc.). Es por ello que la atribución de estos procedimientos de jurisdicción voluntaria a otros cuerpos funcionariales y, en particular, a los notarios, resulta una apuesta que, si bien resulta aún reciente la reforma, comienza a arrojar resultados positivos para los ciudadanos.

5. BIBLIOGRAFÍA

- AFONSO RODRÍGUEZ, M. E.: “El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018.
- CALZADILLA MEDINA, M. A.: “Concordancia entre la realidad extrarregistral y el Registro de la Propiedad: rectificación de la descripción, superficie o linderos” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018.
- CAMPO GÜERRI, M.A.: “Notariado y Jurisdicción Voluntaria”. *Revista Notario del s.XXI* n°6 marzo-abril 2006, enlace web: <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-6/3023-notariado-y-jurisdicion-voluntaria-0-5937275305331942> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).
- DE PABLO CONTRERAS, P. (coordinador) y otros: *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales*. Editorial Cóllex, 2014.
- FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A.: “Notariado y Jurisdicción Voluntaria”, *Revistas de la UNAM*, enlace web: <https://bit.ly/2LCe9QQ> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).
- FERNÁNDEZ EGEA, M.A.: *Jurisdicción Voluntaria Notarial. Su especial relevancia en el ámbito sucesorio*. Tesis doctoral en Derecho Civil de la Universidad del País Vasco, 2016.
- GARCÍA GARCÍA, J.A. y SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.: “El deslinde registral de fincas inscritas” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018.

- GOMÁ LANZÓN, F.: “Expediente de dominio para inmatriculación de fincas” en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015.
 - o “Reanudación del tracto sucesivo interrumpido” en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015.
 - o “Rectificación de descripción, superficie o linderos de fincas inscritas” en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015.
- GÓMEZ PERALS, M.: “La representación gráfica georreferenciada alternativa” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018.
- MERINO ESCARTÍN, J. F.: “Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro”, en *notariosyregistradores.com*, 2015, enlace web: <https://bit.ly/2ITUg62> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).
- RODRÍGUEZ OTERO, L.: *Elemento de Derecho Hipotecario*, Editorial Bosch, 2016.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M. E.: “Nuevas técnicas de identificación de las fincas: su aplicación al deslinde”, *Anuario de Derecho Civil*, Tomo LXV, 2012, fasc. III, enlace web: https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2012-30107501106 ANUARIO DE DERECHO CIVIL Nuevas técnicas de iden

[tificaci%F3n de las fincas: su aplicaci%F3n al deslinde](#) (comprobado por última vez el 28 de mayo de 2018).

- SANS PÉREZ, C.: “Deslinde de fincas inscritas” en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015.
 - o “Inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro” en BARRIO DEL OLMO, C. P. y otros: *Jurisdicción voluntaria notarial. Estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*, Editorial Aranzadi, 2015.
 - o “La intervención notarial para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica tras la Ley 13/2015 de 24 de junio. Realidad, Catastro y Registro de la Propiedad”, *Revista Notario del s. XXI* nº77 de enero-febrero 2018, enlace web: <https://bit.ly/2ISYGyk> (comprobado por última vez el 28 de mayo de 2018).
- TORRES ESCÁMEZ, S.: “Reanudación del tracto sucesivo interrumpido: la DGRN allana el camino”, en el portal web de *notariosyregistradores.com*, 2016, enlace web: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/reanudacion-de-tracto-sucesivo-interrumpido/> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).
- TRUJILLO CABRERA, C.: “El procedimiento de incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca con base en la certificación catastral y su coordinación con el Catastro” en SÁNCHEZ JORDÁN, ARRIETA SEVILLA, GARCÍA GARCÍA y otros: *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, Editorial Aranzadi, 2018.

- WOLFGANG BAUMANN, “El notario alemán”, *El Notario del s.XXI* nº15
septiembre-octubre 2007, enlace web:
<http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-15/2264-el-notario-aleman-0-011220352734644294> (comprobado por última vez el 25 de mayo de 2018).

6. RESOLUCIONES Y JURISPRUDENCIA CONSULTADAS

- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado:
 - 15 de diciembre de 1947.
 - 20 de abril de 2005 (BOE 3 de junio de 2005).
 - 17 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre de 2015).
 - 19 de noviembre de 2015 (BOE 9 de diciembre de 2015).
 - 6 de abril de 2016 (BOE 27 de abril de 2016).
 - 14 de abril de 2016 (BOE 2 de junio de 2016).
 - 18 de abril de 2016 (BOE 2 de junio de 2016).
 - 3 de enero de 2017 (BOE 25 de enero de 2017).
 - 26 de abril de 2017 (BOE 16 de mayo de 2017).
- Resolución de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General del Catastro (BOE 30 de octubre de 2015).
- Auto del Asunto C-497-08 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Tercera) de 12 de enero de 2010.

