

REFORMA DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO POR
LEY 13/2015: PROBLEMAS PROCESALES PARA LA
INMATRICULACIÓN DE FINCAS.

REAL ACADEMIA ASTURIANA DE JURISPRUDENCIA

**REFORMA DEL EXPEDIENTE DE
DOMINIO POR LEY 13/2015:
PROBLEMAS PROCESALES PARA LA
INMATRICULACIÓN DE FINCAS**

DISCURSO DE INGRESO EN LA
REAL ACADEMIA ASTURIANA DE JURISPRUDENCIA DEL

Ilmo. Sr. D. MANUEL ESTRADA ALONSO
Secretario del Iltre. Colegio de la Abogacía de Gijón

Y CONTESTADO POR EL

Ilmo. Sr. D. RAFAEL MARTIN DEL PESO GARCÍA



OVIEDO

2021

© Manuel Estrada Alonso
Rafael Martín del Peso García

Depósito Legal: AS- XXXX-2021
Edita e Imprime: Imprenta del Servicio de Publicaciones de la Universidad
de Oviedo

DISCURSO
DEL
ILMO. SR. D. MANUEL ESTRADA ALONSO

SUMARIO.

- Presentación	11
- Introducción	14
- Situación normativa anterior a la ley 13/2015	15
- Situación consecuente a la ley 13/2015	22
- Problemas de la acción declarativa de propiedad	28
- Problemas de inmatriculación consecuentes a la acción declarativa de dominio	39
- Conclusiones	44

PRESENTACIÓN

Excelentísimo Sr. Presidente, Excelentísimos e Ilustrísimos Srs. Académicos, Señoras y Señores, amigos y familiares.

Supone para mí un alto honor acceder a la condición de Académico de número y quiero por ello poner de manifiesto, con carácter previo, mi profundo agradecimiento a los miembros de esta Real Academia que me propusieron y a quienes con su voto aceptaron mi ingreso.

Cúmpleme ahora, a la vista de este notable suceso, ser merecedor de la confianza en mí depositada y servir a los fines de esta Corporación como corresponde al agradecimiento de la merced que se me hace, porque en palabras de Cervantes *“Entre los pecados mayores que los hombres cometen, aunque algunos dicen que es la soberbia, yo digo que es el desagradecimiento”*.

Vengo a compartir, en la modalidad “bis”, la medalla XXIX, cuya titularidad ostenta, con la condición añadida de mérito, Don Manuel Corripio Rivero, distinguido Letrado que lo fue tanto en México como en España.

Don Manuel Corripio Rivero ejerció del orden de 60 años en las disciplinas de Derecho Civil y Mercantil y fue miembro de la Junta de Gobierno del Iltre. Colegio de Abogados de Oviedo, en la que ocupó los cargos de Tesorero, Bibliotecario y Contador, llegando a colaborar decididamente en la creación de lo que, según sus palabras, es el “Hijo predilecto del Colegio”: esta honorable Corporación, en la que llegó a ser el primer Bibliotecario de su Junta de Gobierno; debiéndose a su afán por la investigación literaria e histórica la publicación de trabajos de notable interés para la abogacía asturiana, como el intitulado “Historia del Ilustre Colegio de Abogados de Oviedo”, que fue actualizado a instancias y bajo los auspicios del Decano Don Enrique Valdés Joglar con el título de “240 años del Colegio de Abogados de Oviedo”.

Otro de sus trabajos me agrada en particular, por mi condición de Secretario del Iltre. Colegio de la Abogacía de Gijón, y no es otro que el titulado “Vida Corporativa de los Abogados de Gijón”, que fue publicado en dos partes, en 1992 y en 1997, y sur-

ge a resultas de referencias obtenidas en su investigación sobre la historia del Colegio de Oviedo, que le llevaron al conocimiento de que en Gijón ya existía un Colegio de Abogados anterior al actual, cuya acta constitucional es de abril de 1905.

Gracias a Don Manuel Corripio Rivero sabemos que ese primer Colegio de Abogados de Gijón fue fundado el 20 de abril de 1840, así como que, entre otros datos de sumo interés, dicho Colegio estuvo compuesto por los abogados que residían en el partido judicial de Gijón y en el inmediato de Villaviciosa; y que su primer Decano fue Don José Díaz Fernández, natural del barrio de Jove, de estado civil viudo, Abogado y Auditor de Marina, con domicilio en el número 12 de la Plaza Mayor, el cual murió al poco tiempo de ser nombrado Decano, el 15 de marzo de 1841, a los 76 años, siendo enterrado en el cementerio de la Iglesia de San Pedro.

Al agradecimiento en su día deparado por el Decano Don Agustín José Antuña Alonso y su Junta de Gobierno, procede ahora sumar el mío, dado que la ocasión obliga a ello con todo el merecimiento.

Rindo también homenaje al Iltr. Colegio de Abogados de Oviedo, a cuya Corporación se le debe la más alta ocasión de su historia con su proyectada y cumplida obra de mérito, que es la piedra angular de esta Real Academia Asturiana de Jurisprudencia.

Su actual sede honra, ocupando el sacralizado solar que en su día fue el del Palacio de Alfonso III y el de la Iglesia de San Juan, sillares legendarios de nuestro antiguo Reino, a la vez que, a modo de burbuja, perpetúa eterna una suerte de tiempo inmemorial que une historia con doctrina jurídica.

Como ya he manifestado, soy Secretario del Colegio de la Abogacía de Gijón, cargo que desempeño desde el año 2002, correspondiendo de este dilatado tiempo, tres años al mandato del recientemente fallecido Decano Don Antonio González Colunga, excelente Letrado de madura experiencia jurídica y persona de una afabilidad infinita, a quien dedico un entrañable recuerdo.

Los 15 años siguientes pasé a integrar la Junta de Gobierno del Decano Don Sergio Herrero Álvarez, uno de los más preclaros

juristas que he conocido, excelente orador y mejor conversador, que le encanta el Derecho y lo practica de maravilla. Abogado implacable y un líder nato.

Durante su Decanato dio al Colegio de Gijón una etapa de singular esplendor, fruto de su decidida e ingente capacidad de gestión, consiguiendo exitosos resultados por los que esta Corporación le debe eterna gratitud y yo, en particular, por la confianza que en mí depositó.

Sigue esta estela nuestro actual Decano Don Benigno Villarejo Alonso, a quien ya se le debía, desde antes de acceder a su actual cargo, el mérito de implantar en nuestro Colegio una dotación y una estructura informática y tecnológica de altura, hasta el punto de ser actualmente espejo donde otros Colegios pretenden mirarse, llegando a organizar, en nuestra localidad y a nivel nacional, jornadas de formación especializadas en la materia con resultados parangonables a los de un Congreso por la calidad de sus intervinientes y el interés de asistencia suscitado en numerosos Letrados procedentes de todos los Colegios de España.

Quiero especialmente agradecer al Itmo. Sr. Don Rafael Martín del Peso García, máxima autoridad en el orden de lo civil del ámbito judicial de Gijón y concejos aledaños, como Presidente de la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Asturias, su generoso gesto en contestar mi discurso, lo cual supone para mí un honor añadido, ya que en el curso de su ya dilatada magistratura ha demostrado, en sus resoluciones judiciales y en sus conferencias impartidas, una tremenda habilidad para extraer las mejores esencias jurídicas, así como para esclarecer el concepto legal más complejo. Dotado de un conocimiento enciclopédico del Derecho, bajo su aspecto elegante se esconde un espíritu admirable.

Hago también una mención emocionada a mi familia aquí presente: mi esposa y compañera de despacho, Matuche, y mis dos hijos Manuel y Jaime, a quienes dedico aquella frase, que tanto le gustaba a mi padre, de que “un hijo es una pregunta que se le hace al destino”, y ya voy adivinando que tendrá una feliz respuesta.

INTRODUCCIÓN

Para mi discurso sopesé varias alternativas y confieso que, a priori, las más atractivas eran las relacionadas con mis investigaciones iushistóricas, las cuales he cultivado con anterioridad, con motivo y a posteriori de mi tesis doctoral, en la que dedico una parte de mi investigación al Fuero de Oviedo del siglo XI otorgado por el rey Alfonso VI y confirmado en 1145 por el rey Alfonso VII, en el marco de la familia de Fueros de Sahagún, en cuanto a las influencias procedentes del Derecho Franco que contiene, y de hecho quien fuera mi director de tesis, el insigne Catedrático y Académico Correspondiente de las Reales Academias de Jurisprudencia y Legislación, y de la de Historia, Don Javier Alvarado Planas, a quien le debo particular gratitud por el honor de confiarme el estudio científico de uno de los orígenes menos estudiados de nuestro Derecho histórico, me sugirió para esta ocasión, debido a su interés en un ámbito académico, “háblales de Derecho Franco”.

Con más de 36 años ejerciendo la Abogacía, consideré que debía tratar sobre uno de los problemas que más afectan a la profesión, relacionado con la profusa e imperfecta legislación de los últimos tiempos, la cual, paradójicamente, ha entorpecido la resolución de asuntos jurídicos que, sin embargo, conforme a la legislación anterior, tenían una solución más eficaz.

El tema elegido para mi discurso, en definitiva, lo he centrado en la problemática planteada a nivel procesal con motivo de la reforma del Expediente de Dominio llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario; materia que hasta entonces estaba regulada por la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946; siendo la principal consecuencia de esta reforma la modificación de los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria, que anteriormente se tramitaban de forma judicial.

SITUACIÓN NORMATIVA ANTERIOR A LA LEY 13/2015

En el ya derogado art. 201¹ de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, el Expediente de Dominio

1 ARTÍCULO 201:

El expediente de dominio se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

1ª) Será Juez competente, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del mismo, el de primera instancia del partido en que radiquen o en que estuviere situada su parte principal.

2ª) Se iniciará el expediente por un escrito al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra del Registro de la Propiedad, que expresará, según los casos:

a) La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretenda inmatricular.

b) La descripción actual según el Registro y la última inscripción del dominio de la finca cuya extensión se trata de rectificar.

c) La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales.

En los supuestos a) y c) del párrafo anterior, se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuando se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciera en su escrito.

3ª) El Secretario judicial dará traslado de este escrito al Ministerio Fiscal, citará a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Estos se fijarán en los tablones de anuncios, del Ayuntamiento y del Juzgado a que pertenezca la finca, a fin de que, dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga.

Dichos edictos se publicarán también en el «Boletín Oficial» de la provincia si el valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente es superior a ciento cincuenta euros, y si excediere de trescientos euros deberán publicarse, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

En los casos a) y b) de la regla 2ª se citará, además, a los titulares de los predios colindantes, y en los a) y c) de la misma, al poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.

4ª) Transcurrido el plazo fijado, podrá el actor y todos los interesados que ha-

se tramitaba por vía judicial en un procedimiento de Jurisdicción Voluntaria en el cual el Juez realizaba una triple función: conseguir la inmatriculación de la finca no inscrita, servir como medio para reanudar el tracto sucesivo, o hacer constar en el Registro la diferencia de cabida de las fincas inscritas².

En su tramitación se preveía el traslado del escrito inicial al Ministerio Fiscal con citación de las personas afectadas por la inscripción, siguiéndose todo el proceso con arreglo a los artículos 272 a 287 del Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947³.

yan comparecido proponer, en un plazo de seis días, las pruebas que estimen pertinentes para justificar sus derechos.

5ª) Practicadas las pruebas en el plazo de diez días, a contar de la fecha de su admisión, oír el Juzgado, durante otro plazo igual, por escrito, sobre las reclamaciones y pruebas que se hayan presentado, al Ministerio Fiscal y a cuantos hubieren concurrido al expediente, y en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la crítica racional, dictará auto, dentro del quinto día, declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial. Este auto será apelable en ambos efectos por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los interesados, sustanciándose la apelación por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes.

6ª) Consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada.

7ª) Cuando el valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente sea inferior a treinta euros, será verbal la audiencia a que se refiere la regla 5ª.

2 LASARTE, C.: *Compendio de derechos reales. Derechos reales e hipotecarios*, Madrid, 2018, p. 323.

3 Expediente de Dominio:

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

ARTÍCULO 273: La competencia del Juzgado que haya de entender en el expediente se determinará exclusivamente por la situación de los bienes objeto del mismo, aplicándose, en su caso, la regla 1ª del art. 201 de la Ley.

ARTÍCULO 274: El escrito a que se refiere la regla 2ª del art. 201 de la Ley, cuando tenga por objeto la inmatriculación de fincas, estará suscrito por los interesados o sus representantes, y contendrá:

1º) La descripción del inmueble o inmuebles de que se trate, con expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos.

2º) Reseña del título o manifestación de carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de la adquisición de los bienes.

3º) Determinación de la persona de quien procedan éstos y su domicilio, si fuere conocido.

4º) Relación de las pruebas con que pueda acreditarse la referida adquisición y expresión de los nombres, apellidos y domicilio de los testigos, si se ofreciere la testifical.

5º) Nombre, apellidos y domicilio de las personas a cuyo favor estén catastrados o amillarados los bienes.

6º) Nombre, apellidos y domicilio de los dueños de las fincas colindantes, de los titulares de cualquier derecho real constituido sobre las que se pretenda inscribir, del poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, y del portero o, en su defecto, de los inquilinos, si fuere urbana.

El iniciador del expediente podrá solicitar en el mismo escrito que se libre mandamiento para la extensión de la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento.

ARTÍCULO 275: Al expresado escrito se acompañarán necesariamente los certificados que prescribe la regla 2ª del art. 201 de la Ley y, además, los documentos que el interesado tuviere a su disposición acreditativos de su derecho, señalando, en su caso, los archivos donde se encuentren.

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

ARTÍCULO 276: Si en la correspondiente certificación requerida por la regla 2ª del art. 201 de la Ley constare que la finca o fincas de que se trate no aparecen catastradas o amillaradas a nombre de persona alguna, se tramitará el expediente en la forma ordinaria; pero si se presentase en el Registro el testimonio del auto aprobatorio sin nota o certificación de la oficina correspondiente acreditativa de que deberá tenerse en cuenta el expediente de dominio para practicar las rectificaciones procedentes en la época oportuna, se suspenderá la inscripción y, si el interesado lo solicitare, se extenderá anotación preventiva, que durará 60 días. Dentro de este plazo podrá presentarse de nuevo el documento con la nota o certificación expresadas y, en tal caso, se convertirá la anotación en inscripción.

ARTÍCULO 277: Las citaciones prevenidas en la regla 3ª del art. 201 de la Ley deberán practicarse en la forma determinada por los arts. 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

ARTÍCULO 278: Cuando se pretenda inscribir participaciones o cuotas indivisas de fincas, será obligatoria la citación de los cotitulares de la misma finca, en

la forma y términos prevenidos en la regla 3ª del art. 201 de la Ley.

ARTÍCULO 279: A los efectos de la regla 3ª del art. 201 de la Ley, se considerarán causahabientes de la persona de quien procedan los bienes sus herederos, los cuales serán designados por el solicitante en el escrito inicial del expediente, si fueren conocidos, expresando en caso contrario que son personas ignoradas. No será preciso justificar documentalmente la cualidad de herederos o causahabientes; pero los citados deberán manifestar al Juzgado, si comparecen en el expediente, los nombres, apellidos y domicilio de las demás personas que tuvieren el mismo carácter, si las hubiere.

ARTÍCULO 280: En los expedientes de dominio relativos a bienes que inmediatamente procedan del Estado será preciso que conste haberse dado conocimiento al Delegado de Hacienda de la provincia respectiva.

Asimismo en los expedientes relativos a fincas destinadas a monte será necesario dar conocimiento de la incoación de aquéllos a la Jefatura del distrito forestal correspondiente, y si se tratare de fincas rústicas próximas a montes públicos, se dará el mismo conocimiento cuando el Juez lo estimare conveniente.

ARTÍCULO 281: El Juzgado admitirá las pruebas que estime pertinentes de entre las ofrecidas, y cuando lo proponga el Ministerio Fiscal o lo juzgue oportuno para mejor proveer, podrá acordar la práctica de otras, aunque no figuren entre las propuestas por los interesados.

ARTÍCULO 282: En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiera alegado que carece del mismo, ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trate de obtener.

ARTÍCULO 283: Declarado justificado el dominio, será necesario, para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto, que se insertará literalmente.

Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

ARTÍCULO 284: La declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá la incoación posterior del juicio declarativo contradictorio por quien se considere perjudicado.

ARTÍCULO 285: Cuando el expediente de dominio tenga por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, el escrito inicial del expediente contendrá las circunstancias establecidas en el art. 274 y, además, los nombres, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real.

Una ventaja importantísima que preveía dicho Expediente de Dominio judicial para llevar a buen término la inscripción registral consistía en que no era necesario estar en posesión de un documento que acreditase tal dominio (art. 201 2ª c/) y de hecho así lo permitía expresamente el art. 272 del Reglamento Hipotecario.

Ello facultaba que, practicadas las citaciones, publicados los edictos preceptuados en el art. 201 y constando acreditado por parte del solicitante dentro del término de diez días por medios distintos a los documentales (v.g. prueba testifical o pericial) que había accedido al dominio del inmueble en virtud de cualquier título traslativo admitido en Derecho (v.g. compraventa, cesión, accesión, permuta, sucesión, etc), el Expediente finalizaba por Auto suficiente para la inmatriculación del referido dominio.

La certificación del Registro de la Propiedad contendrá los datos exigidos en la letra c) del art. 201 de la Ley, y si se observasen algunas diferencias entre lo expresado en la instancia y el contenido de aquella certificación, se suspenderá el expediente hasta que queden aclaradas a satisfacción del Juez.

Será aplicable a los causahabientes del titular inscrito lo dispuesto en el art. 279 para los de la persona de quien procedan los bienes, sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

ARTÍCULO 286: El auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el art. 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla 3ª del art. 201 de la misma Ley.

ARTÍCULO 287: Si el expediente de dominio tuviere por objeto hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas, se acreditará que éstas se hallan inscritas a favor del que promueva el expediente, mediante certificación literal de la última inscripción de dominio, a la que se añadirá, si no figurase en la misma, la descripción actual de la finca, observándose las precedentes reglas en cuanto les sean aplicables.

Este proceso se convertía en contencioso si mediase oposición⁴, que se podía expresar en el propio Expediente, pero en ningún caso la oposición suspendía la tramitación del procedimiento⁵.

Si no mediase oposición, el Expediente para acreditar el dominio finalizaba con Auto declarando justificado o no el mismo, siendo necesario para que la inscripción se llevara a cabo presentar en el Registro de la Propiedad testimonio judicial bastante en el que constase ser firme dicho Auto, que se insertaría literalmente, conforme a lo previsto en el art. 28 de la LH.

Preciso es indicar que, si bien la prescripción adquisitiva o usucapión de carácter extraordinario⁶ (institución procedente del De-

4 CONCHEIRO DEL RÍO, J: *La Inmatriculación de Fincas en el Registro de la Propiedad. Su regulación actual*, Madrid, 2001, pp. 256, 261.

5 RODRÍGUEZ LÓPEZ, F.: *El expediente de dominio*, Granada, 2008, p.275.

6 Dat. VIII. Kal. August. VALENTINIANO et VALENTE AA. Cons. 8. Imp. THEDOSIUS A. ASCLEPIODOTO P. P.-Sicut in rem speciales, ita de universitate ac personales actiones ultra triginta annorum apattum mininie protendantur. Sed si qua res vel ius aliquod postuletur, vel persona qualicunque actione vel persecutione pulsetur, nihilominus erit agenti triginta annorum praescnriptio metuenda; eodem etiam in eius valente persona, qui pignus vel hypothecam non a suo debitore, sed ab alio por longum tempus possidente nititur vindicare. 8 l.-Quae ergo ante non motae aut actiones, triginta annorum iugi silentio, ex quo competere iure coeperunt, vivendi ultenius non habeant facultatem. Nec sufficiat precibus oblatis speciale quoddam, licet per annotationem, promeruisse responsum, vel etiam in iudiciis allegasse, nisi, allegato sacro rescripto aut in iudicio postulatione deposita, fuerit subsecuta per executorem conventio; non sexus fragilitate, non absentia, non militia contra hanc legem defendenda, sed pupillari aetate duntaxat, quamvis sub tutoris defensione consistat, huic eximenda sanctioni. Nam quum ad eos annos porvenerint, qui ad solitudinem pertinent curatoris, necessario eis, similiter ut aliis, annorum triginta intervalla servanda sunt. 8 2.- Haec autem actiones annis triginta continuis exstinguantur, quae perpetuae videbantur, non illae, quae antiquis temponibus limitantur. 8 3.-Post han vero temporis definitionem nulli movendi ulterius facultatem patere censemus, etiamsi se legis ignorantia excusare tentaverit.

Dat. XVIII. Decemb. Constantinop. VICTORE V.C. Cons.

(GARCÍA DEL CORRAL, I.L.: *Cuerpo del Derecho Civil Romano*, Barcelona, 1895, t. 5º, p. 237).

recho Romano y recogida en las Siete Partidas⁷) escapaba de la posibilidad de hacerse valer en el Expediente de Dominio, conforme a reiterada Jurisprudencia, así como conforme a doctrina también reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado, en la práctica, cuando no había contradictores al derecho de dominio invocado, alegar la prescripción adquisitiva en el Expediente de Dominio era frecuente y de hecho un sector doctrinal la aceptaba⁸,

7 “TERCERA PARTIDA. TÍTULO XXIX, LEX XXI Como por tiempo de treynta años puede ome ganar qual cosa quier que tenga, quier aya buena fe, quier non (a).

Treynta años continuadamente, o dende arriba. seyendo algun ome tenedor de alguna cosa , por qua manera quier que ouiesse la tenencia, que non le mouies- sen pleyto sobre ella en todo este tiempo, ganarla y a, maguer fuesse la cosa furtada , o forçada, o robada ; e maguer que el señor della gela quisiesse deman- dar, dende adelante non seria tenuto de responderle sobre ella , arnparandose por este tiempo. Pero si acaeciesse , que el fuesse desapoderado de la tenencia, perdiendola, o en otra manera, non le finca derecho para poderla demandar en juyzio a aquel a quien la fallasse ; fueras ende , si aquel que la touiesse la ouiesse furtada, o forçada, o robada a el mismo, la ouiesse recebido del en manera de emprestamo o de loguero. Ca estonce bien la podria demandar e cobrar. Esso mismo dezimos que seria, si le ouiesse apoderado della algún Judgador, por mengua de respuesta de aquel que la auia ganada por este tiempo. Ca estonce, si viniessse fasta vn año, e quisiesse responder a la demanda que auian mouido contra el, e pagar las costas, puedela cobrar. Otrosi dezimos que quando fuere tenedor a buena fe de alguna cosa que sea rayz, por treinta años, o mas, cuydan- do que era suya, o que fuera de su padre, o que la ouiera por otra razon derecha , que la puede ganar por este tiempo, e ampararse por el contra todos quantos gela quisieren demandar, e si acaeciesse, que perdiessse la tenencia della, pue- dela demandar a quien quier que la falle; fueras ende, si la fallasse al verdadero dueño della. Ca estonce, si el señor la cobrasse sin fuerça, e sin engaño, e pu- diessse prouar el señorío que auia sobre aquella cosa, non seria tenuto de gela dar.” CÓDIGOS ESPAÑOLES, CONCORDADOS Y ANOTADOS, CÓDIGO DE LAS SIETE PARTIDAS, t. 3º, Madrid, 1848, pp. 364-365.

8 “(...)en contra de la opinión de otros autores, no creemos que sea un argumento suficiente el que se basa en que la declaración de la adquisición por usucapión corresponde al juicio declarativo, puesto que el auto que pone fin al expediente de dominio no declara justificada la propiedad de una finca, sino que se limita a considerar probada la existencia de un modo de adquisición, que

siendo el medio más habitual para acreditarla la prueba testifical, ya que ni la Ley ni el Reglamento establecían limitaciones en cuanto a los medios de prueba admisibles en el Expediente de Dominio.

En todo caso, la acreditación de la concurrencia de una prescripción adquisitiva extraordinaria, tan siquiera mediante prueba testifical, a la postre servía al juzgador para reforzar su convicción de que el actor había adquirido el dominio de la finca y que, por tanto, el mismo estaba suficientemente acreditado.

SITUACIÓN CONSECUENTE A LA LEY 13/2015

Tras la promulgación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, para inmatricular una finca pueden utilizarse los siguientes medios¹³:

1. El expediente notarial de dominio, regulado en el artículo 203 de la LH, del que hablaremos más adelante.

2. La inmatriculación con doble título público de adquisición, regulado en el art. 205 de la LH.

A partir de esta Ley, el Expediente de Dominio pasa a ser competencia notarial, conforme se establece en el nuevo art. 203 de la LH⁹, no siendo ya necesaria la intervención de Letrado ni de

no excluye la interpodición del correspondiente juicio declarativo por quien se considera perjudicado (CONCHEIRO DEL RÍO, J.: *La inmatriculación de Fincas en el Registro de la Propiedad. Su regulación actual*, o.c., p. 333.

9 ARTÍCULO 203:

1.El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

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

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

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

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

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

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

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.

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

c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

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

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

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

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

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus 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. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el “Boletín Oficial del Estado”, que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

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

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

c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.

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

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

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

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

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

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

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos

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

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

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

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

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador. Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

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

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

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requeri-

Procurador, estando plenamente legitimado para promoverlo el titular dominical de la finca, quien deberá formular solicitud en la cual, junto con la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente (que en la práctica equivale a un complemento mediante la representación catastral y gráfica georreferenciada, de que haya concordancia entre ésta y aquella¹⁰) y deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los documentos que se relacionan en el citado art. 203.

Sin embargo, este cambio normativo, aparentemente más económico y dotado de más celeridad, acaba siendo todo lo contrario

miento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera. Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el “Boletín Oficial del Estado”, contándose los veinte días desde esta inserción.

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

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

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

10 GARCÍA GARCÍA, J.M.: *La finca registral y el catastro*, Pamplona, 2016, p. 817.

cuando quien pretende inmatricular una finca carece de un título documental de propiedad de la misma¹¹, ya que del examen del art. 203 LH se concluye que el título documental es en todo caso necesario, puesto que los preceptos legales que hiciesen posible la interpretación *a contrario* han sido derogados de forma expresa o tácita por la Ley 13/2015, cabiendo concluir que al documento privado, con el requisito de la liquidación del impuesto correspondiente que le dé fehaciencia en cuanto a la fecha, no se le exige ningún requisito adicional de garantía, siendo igualmente válido que el documento público para la consecución, a través del procedimiento de Expediente de Dominio notarial, de su inscripción directa en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo este procedimiento notarial puede que devenga totalmente estéril si cualquiera de los interesados formula oposición a la inmatriculación de la finca, pues en este caso el Notario dará por concluido el Expediente y archivará las actuaciones, informando de forma inmediata al Registrador.

Le queda al promotor, entonces, acudir al juicio declarativo ante el Juez de Primera Instancia del lugar de la finca contra todos los que se hubieran opuesto. Y es ahora donde surgen los problemas que vamos a comentar y que no tenían lugar en la anterior regulación del Expediente de Dominio.

PROBLEMAS DE LA ACCIÓN DECLARATIVA DE PROPIEDAD

Sentado lo anterior, desde la vigencia de la Ley 13/2015, si se carece de título documental de propiedad y, a salvo la posibilidad de la doble titulación a que se refiere el art. 205 de la LH¹², con un

11 GARCÍA GARCÍA, J.M.: *La finca registral y el catastro*, o.c., p. 822.

12 “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la

plazo mínimo de un año entre ambas titulaciones, para quien se halla en condiciones de acreditar una prescripción adquisitiva o usucapión de carácter extraordinaria del art. 1959 del Código Civil, no es viable la consecución de la inmatriculación de su título en el Registro de la Propiedad a través del Expediente de Dominio notarial regulado en el art. 203 de la LH.

Queda, pues, acudir a la vía prevista en la regla 5ª del art. 204 de la LH; esto es: *“En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo esta-*

finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

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

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

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

blecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo”.

Sin perjuicio de la falta de claridad de que adolece este precepto, el justiciable dispone entonces de la normativa general tanto sustantiva como procesal del Derecho Civil, siendo la opción común que le queda para inmatricular su finca la acción declarativa de propiedad o de dominio, si bien condicionada a que sean demandados, a tenor del art. 203 de la LH, las siguientes personas:

- Propietarios actuales de las parcelas catastrales y registrales colindantes y titulares de cargas y gravámenes existentes sobre las mismas.
- Titulares de los derechos constituidos sobre la finca que se pretende inmatricular y actores de las acciones con trascendencia real que se hayan ejercitado en relación a la misma.
- Poseedores y arrendatarios de la finca que se pretenda inmatricular.
- Persona de quien proceda la finca o sus causahabientes, si fuesen conocidos.
- Titular catastral.
- Ayuntamiento en el que esté situada la finca.
- Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado.
- Personas ignoradas a las que pueda afectar la inmatriculación de la finca.

Mayor complejidad entraña interpretar qué garantías prevenidas en el art. 203 se han de observar en el procedimiento ordinario, ya que las mismas son sustancialmente de carácter notarial o registral.

Y al complejo litisconsorcio pasivo necesario que exige el precitado artículo 204, va a unirse el paradójico obstáculo que puede surgir si ninguno de los demandados discute la acción de propiedad ejercitada por el demandante.

Y es que esta acción meramente declarativa, por la que se pretende la constatación, con fuerza de cosa juzgada y por medio de un fallo judicial, de la existencia o inexistencia de una determinada relación jurídica, se admite por la doctrina y jurisprudencia “a condición de que su utilización esté justificada por una necesidad de protección jurídica” (SSTS de 2 de septiembre de 1944 y 10 de marzo de 1961)

La jurisprudencia ha venido exigiendo dos requisitos fundamentales:

- La presentación de un título que acredite la adquisición de la cosa y
- La perfecta identificación de la misma.

Pero un amplio sector doctrinal exige, además, que la acción vaya dirigida precisamente contra la persona frente a la cual la declaración cumpla la finalidad de certeza jurídica que satisface la necesidad del actor; esto es, contra la persona que de un modo serio, formal, deliberado y solemne discute el derecho al titular o no se allana a reconocerlo, ya que la finalidad de la acción declarativa de dominio es la de obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye (SSTS 14 de marzo de 1989, 14 de octubre de 1991 y 23 de enero de 1992).¹³

Nos encontramos, pues, con un obstáculo bien importante, y es que conforme a esta interpretación jurisprudencial del art. 348 del Código Civil, se necesita que haya alguien que discuta ese derecho, frente al cual deba dirigirse la acción.

En definitiva, para el ejercicio de esta acción no basta con respetar los requisitos de aportación de un título válido y eficaz e identificación del bien, sino que resulta inexcusable la acreditación de la existencia de un elemento de perturbación por parte del

13 LLAMAS POMBO, E.: *Acciones civiles*, Madrid, 2013, t. IV, pp. 272-276.

demandado sobre la pacífica titularidad del bien, y son muchas las Sentencias que se hallan en esta línea de interpretación¹⁴.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1999 establece que de esta acción sólo puede valerse quien tiene necesidad para ello y el interés del demandante desaparece si la parte contraria no se opone al derecho¹⁵.

14 MARTÍN JIMÉNEZ, C.M. y MARTÍN JIMÉNEZ J.J.: *Teoría y Práctica del Ejercicio de las Acciones Civiles*, Valladolid, 2010, pp. 487-490.

15 Tribunal Supremo (Civil), S 05-02-1999, nº 64/1999, rec. 2249/1994: El motivo primero del recurso alega infracción del artículo 348 del Código Civil EDL 1889/1 al haberse desestimado la acción declarativa de dominio “al no tener en cuenta -se dice en el desarrollo del motivo- que “M., S.A.”, ejercitó la acción declarativa de dominio sobre la totalidad de las fincas registrales que aparecen descritas en el hecho primero de la demanda y que la propia sentencia del Tribunal “a quo” relaciona en el apartado 6º del Fundamento Jurídico Cuarto de la misma, sin que la parte demandada, la Agencia Regional para el Medio Ambiente y la Naturaleza de la Comunidad Autónoma de Murcia se opusiera a la realidad de tales títulos jurídicos con relación a la totalidad de esas fincas”. La acción declarativa del dominio exige para su viabilidad la concurrencia de todos los requisitos requeridos para la reivindicatoria, excepción hecha de que el demandado sea poseedor: como dice la sentencia de 8 de noviembre de 1994 EDJ 1994/9366 “este tipo de pretensiones (las de las acciones mero declarativas) no intentan la condena del adversario sino que se declare por medio de sentencia la existencia de una determinada relación de derecho puesta en duda o disentida; no buscan, por ello, la obtención actual de cumplimiento coercitivo del derecho, sino la puesta en claro del mismo. No obstante su ámbito es restringido pues de la acción declarativa sólo puede valerse quien tiene necesidad especial para ello; debe existir la duda o controversia y una necesidad de tutela de manera que el interés del demandante desaparece si no hay inseguridad jurídica, la parte contraria no se opone al derecho”. En el presente caso, la Administración Pública demandada en ningún momento ha puesto en duda o controvertido el derecho dominical de la actora sobre las fincas a las que se refieren los títulos aportados con la demanda; no se da, por tanto, esa inseguridad jurídica que, nacida de la puesta en cuestión del derecho, hace necesaria la demanda de tutela frente a quien disiente o niega aquél. Siendo el verdadero objeto de la controversia existente entre las partes si se ha producido o no una invasión y consiguiente despojo de parte de las fincas de la actora por la Administración demandada su pretensión de defensa de su derecho de propiedad

Y las Sentencias del mismo Tribunal de 14 de marzo de 1989 y de 10 de julio de 1992 establecen que su finalidad es obtener la declaración de que el demandante es el propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye¹⁶.

El cumplimiento de este requisito supone un obstáculo insalvable cuando para obtener el reconocimiento del dominio a título de prescripción adquisitiva o usucapión extraordinaria no existen, en gran número de casos, personas que discutan o inquieten ese dominio al demandante, o personas conocidas y concretas a quienes la declaración que se pretende les pudiera afectar, siendo la solución acostumbrada en tales casos demandar a personas

queda suficientemente satisfecha mediante la acción reivindicatoria, acumulativamente ejercitada, sin que sea necesario el ejercicio de la acción declarativa del dominio de la totalidad de las fincas que, se repite, no ha sido puesto en duda por la demandada; en consecuencia procede la desestimación del motive.

16 Tribunal Supremo (Civil), sec. 1ª, S 14-03-1989:

La acción meramente declarativa o de constatación de la propiedad, tiene como única finalidad obtener la declaración de que el demandante es propietario de la finca, acallando a la parte contraria que lo discute o se lo atribuye, sin aspiración alguna de ejecución en el mismo pleito, y necesitándose dos requisitos fundamentales: la presentación de un título que acredite la adquisición de la propiedad de la cosa, y la perfecta identificación de la misma, no siendo por el contrario necesario que el demandado este poseyendo de hecho la finca que se reclama.

Tribunal Supremo (Civil), S 10-07-1992, nº 740/1992, rec. 703/1990:

Y a tal fin es necesario constatar que siendo, como es, la acción declarativa una acción dimanante del dominio tan sólo diferenciable de la reivindicatoria en que ésta, clásica acción protectora de la propiedad frente a una privación o una detentación posesoria, que se dirige fundamentalmente a la recuperación de la posesión, en tanto que la meramente declarativa o constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor y tiene como finalidad la simple declaración de tal propiedad de la cosa acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo arroga (Sentencias de 16 de diciembre de 1963; 2 de junio de 1964; 28 de mayo de 1965; 21 de junio de 1967; 22 de octubre de 1968; 2 de junio de 1971; 22 de marzo de 1973; 30 de marzo y 6 de junio de 1974)

desconocidas e inciertas que sean herederas, sucesoras o interesadas en la herencia del anterior propietario de la finca ya fallecido, lo que supone, en la mayor parte de los casos, proseguir el proceso con la declaración de rebeldía de la parte demandada.

Este trance, que era plenamente soslayable en seno de la tramitación judicial del Expediente de Dominio previo a la reforma operada por la Ley 13/2015, ha conllevado, en aplicación de la referida doctrina, a desestimaciones de demandas declarativas de propiedad por falta de legitimación pasiva de los demandados declarados rebeldes, al no haber discutido éstos el derecho del actor.

En virtud de ello, es evidente que, a priori, la acción declarativa de propiedad o de dominio sería inviable, conforme al rigor de esa doctrina, para poder llevar a buen fin la consecución de un título de propiedad inmatriculable con base en el art. 1959 del Código Civil.

Afortunadamente, frente a esa rígida línea doctrinal respecto al cumplimiento del requisito de que *“alguien discuta esa propiedad”*, se abre otra interpretación jurisprudencial de la que son ejemplo las Sentencias del Tribunal Constitucional de 29 de enero de 2004 y del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2004, en el sentido de que los requisitos formales no son valores autónomos, con sustantividad propia, sino que son instrumentos que sirven para conseguir una finalidad legítima, por lo que su incumplimiento no presenta siempre igual valor, sino que deben analizarse de forma particularizada para valorar adecuadamente la incidencia que la infracción de un requisito formal puede tener en la posición de las partes en el proceso y en el principio de igualdad entre éstas que las normas procesales tienen como fin último preservar, como así estableció la Sentencia nº 266/19 de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo de fecha 23 de julio de 2019, conforme a la cual la declaración de rebeldía no equivale a allanamiento ni admisión de los hechos, de manera que la no personación de los demandados no equivale a que no hayan discutido el derecho del actor a efectos de su falta de legitimación pasiva¹⁷.

17 La consecuencia que por disposición legal se deriva de la falta de contestación a la demanda es la establecida en el artículo 496 LEC y es la declaración de

En definitiva, la no contestación del dominio por parte del demandado no puede ser interpretada de forma rigorista, pues llevaría al absurdo de entender fracasada la acción en caso de que las personas interesadas y posibles afectados por la Sentencia no se opusieran en plazo a la demanda, quedando privado el actor del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva.

De hecho, hay Sentencias que resuelven de un modo lógico esta cuestión en el sentido de descartar, para la prosperabilidad de la acción declarativa de propiedad, que necesariamente un tercero se

la rebeldía del demandado. La nueva LEC en el Título V de su Libro II regula las consecuencias y efectos de la declaración de rebeldía del demandado, al recoger en el apartado 2 del art. 496, lo que era una declaración doctrinal y jurisprudencial, cual es que la declaración de rebeldía no será considerada como allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda”, consecuencia lógica de que no hay obligación de comparecer a juicio, siendo ello sólo una carga. Así, el que debidamente citado a juicio o emplazado para personarse no lo hiciera en forma (pensemos en los requisitos de postulación o formulación de los escritos) en la fecha o plazo indicado, será declarado rebelde lo que implica no un allanamiento o aquietamiento con los hechos de la demanda, de cuya carga de la prueba no se exonera el actor.

Puesto que la rebeldía no equivale a allanamiento ni admisión de los hechos, por lo que no puede estimarse que la no personación de los demandados equivalga a que no han discutido el derecho del actor a efectos de su falta de legitimación pasiva.

Y como resulta de la propia demanda la causa de la traída a la litis en cuanto herederos o sucesores en la herencia de los fallecidos D. Álvaro y Dña. Angelita Carbajal Quijano vendedores de la construcción cuya declaración de propiedad se insta y que en el contrato privado de compraventa por el que había vendido a los padres del actor de la construcción, es que se habían reservado la propiedad de un pequeño local de planta baja dedicado a pocilga.

La parte adquirida por sus padres le corresponde por herencia, siendo instituidos herederos por partes iguales los cuatro hermanos como así consta en el testamento aportado, sin asignación de bienes, manifestando que le fue donada por sus padres, sin que conste escritura al respecto, hecho de la donación reconocido por una de las hermanas que depuso en la vista, sin que conste oposición por parte del resto.

arrogue o perturbe la propiedad de la finca en cuestión. Citamos como ejemplo la SAP de Baleares de 15 de noviembre de 2013¹⁸.

Por otro lado, existe una doctrina jurisprudencial que posibilita el reconocimiento judicial de la prescripción adquisitiva o usucapión como título idóneo para lograr la inscripción registral, y en consecuencia la idoneidad de la acción declarativa de propiedad o dominio para ello, habida cuenta que los requisitos esenciales exigidos por la Jurisprudencia para su viabilidad son el dominio del actor, como hecho o actividad, y la identificación de la finca.

En este sentido se pronuncia la SAP Málaga de 22 marzo de 2013, que establece que los requisitos de la acción declarativa de dominio son el justo título entendido como el hecho, actividad o negocio jurídico con carácter legal adquisitivo de dominio y la concreta identidad del bien al que se refiere la acción¹⁹.

18 “La acción declarativa de dominio tiene por finalidad disipar una situación de inseguridad existente acerca de la relación de propiedad que el actor afirma tener con la cosa de que se trate, inseguridad que puede haberse originado por vía activa, en los casos en que acontezca la perturbación llevada a cabo por un tercero en aquel derecho, o por vía pasiva, cuando es el propio derecho del actor el que precisa de una manifestación o exteriorización frente a terceros. En el primero de tales supuestos la acción declarativa viene encaminada a hacer desaparecer esa perturbación, pudiendo ser calificada su naturaleza como negativa pues su legitimación nace con la pretensión de quien se opone a ello, y siendo en tal caso el destinatario de la acción la concreta persona del perturbador. Por el contrario, en la segunda alternativa estamos en presencia de una acción declarativa de carácter positivo cuya justificación se asienta en el contenido de su propia pretensión, apareciendo entonces la legitimación pasiva más difusa habida cuenta de la naturaleza erga omnes del derecho dominical cuya eficacia trata de ser promulgada”.

19 “Son requisitos de la acción declarativa de dominio que se ejercita, conforme a reiterada y constante doctrina jurisprudencial (SSTS. de 12 Nov. 1964, 5 Jun. 1982 y 16 Nov. 1987, entre otras muchas), la existencia de un justo título de dominio, es decir, el hecho, actividad o negocio jurídico suscribible en alguno de los tipos legales de adquisición del dominio o justificación dominical, y la identidad concreta y determinada de la cosa cuyo dominio se reclama”.

La SAP Teruel de 8 abril de 1997 coincide también en que los requisitos básicos de la acción son el dominio del actor e identificación de la finca²⁰.

Y la SAP de Orense de 19 de febrero de 2003 concreta que este título puede ser entendido como cualquier hecho, acto o negocio jurídico apto para la adquisición del dominio²¹.

De igual manera que no cabe apreciar la falta de legitimación pasiva (con independencia de cuál haya sido el motivo por el que los posibles interesados no contestaran la demanda), se habría conformado el litisconsorcio pasivo necesario, que radica en la necesidad de que intervengan en el proceso todas aquellas personas físicas o jurídicas que puedan verse afectadas por la resolución que haya de poner fin al litigio y ello para mantener incólumes los principios de Derecho que preconizan que nadie puede ser condenado sin ser oído y vencido en el pleito (SAP Valencia de fecha 4 de noviembre de 2002)²².

20 “La doctrina jurisprudencial exige como requisitos de la acción declarativa de propiedad los de dominio del actor e identificación de la finca, necesi-tándose con respecto a este segundo (STS 26 enero 1985, 3 noviembre 1989 y 26 noviembre 1994 entre otras) la prueba cumplida de la identidad de la finca”.

21 “El éxito de la acción declarativa de propiedad exige como requisitos indis-pensables, cuya prueba incumbe al actor, la existencia de justo título de do-minio, entendido como cualquier hecho, acto o negocio jurídico idóneo para su adquisición, así como la identificación de la cosa con la debida precisión, para lo cual es preciso que el predio se determine en todo su perímetro de for-ma que no deje lugar a dudas que es, precisamente, el mismo al que se refieren los documentos, títulos y demás pruebas en que el actor funde su pretensión”.

22 “La razón del litisconsorcio pasivo necesario radica en la necesidad de que intervengan en el proceso todas aquellas personas físicas o jurídicas que puedan ser afectadas por la resolución que haya de poner fin al litigio y ello para mantener incólumes los principios de derecho que preconizan que nadie puede ser condenado sin ser oído y vencido en el pleito y el de la cantidad de la cosa juzgada, evitando así la posibilidad de que sobre un mismo asunto recaigan resoluciones contradictorias, exigiéndose que con respecto a las no llamadas exista un vínculo tan formal y directo que impida emitirse el fallo solo respecto A los demandamos, atendido el carácter de la relación jurídico-mate-rial controvertida que controvertida que obstara a su resolución por separado

(SS del TS de 29-12-93 EDJ 1993/11946 , 16-05-94 EDJ 1994/4364 , 10-10-95 EDJ 1995/4849 , 28-03-96 EDJ 1996/1471 , 18-09-96 EDJ 1996/6207 , 22- 06-99 EDJ 1999/11392 , 16-02-00 EDJ 2000/1155 , 06-10-00 EDJ 2000/35335 , 19-07-01 EDJ 2001/15844 , 26-07-01 EDJ 2001/16175 , entre otras). La sentencia de instancia tras analizar lo que es el litisconsorcio pasivo necesario propio e impropio llega a la conclusión “que lo que se está discutiendo es el posible error efectuado por Comismar, la cual no ha sido llamada a pleito y ello sin entrar a analizar, dado que no existe solidaridad entre las posiciones de cada una de dichas mercantiles, sino vínculos de naturaleza contractual, la posible responsabilidad y afectación por el pleito que las mercantiles Transportes El Marqueset y SDF Ibérica sufrirían ya que no se ha acreditado la condición y calidad de sus posiciones en las transacciones comerciales que nos ocupan”. Pues bien, ésta excepción no ha sido correctamente tratada por el juzgado de instancia desde una óptica procedimental ya que al dictar sentencia desestimatoria no se ha acomodado a la postura jurisprudencial más reciente, que a través de una reiterada doctrina ha venido declarando:

1º).- Que el defecto listisconsorcial puede ser corregido o subsanado utilizando la comparecencia del artículo 693 de la LEC EDL 2000/77463 tanto si ha sido alegado por las partes, como si se aprecia de oficio por el Juez.

2º).- Que la facultad del órgano de instancia de acoger “ex officio” dicha excepción se ha de entender supeditada a que previamente se ponga de manifiesto a las partes al objeto de que ponderen el problema que la omisión detectada pueda acarrear cara a la resolución del proceso y en el caso de que se aprecie tardíamente, es decir, una vez celebrada la comparecencia, tal circunstancia no ha de conducir a una sentencia absolutoria en la instancia, sino a la reposición de las actuaciones al momento procesal de la comparecencia a fin de proceder a la correspondiente subsanación

y 3º).- Que a tal efecto, una vez acordada la nulidad y retrotraídas las actuaciones a la comparecencia, deberá otorgarse plazo de diez días a la actora para que presente nueva demanda ampliada subjetivamente a las personas que determine la autoridad judicial para la eficaz integración del contradictorio. Continuándose en su caso la tramitación con los nuevos demandados y salvaguardando, en virtud del principio de conservación de los actos procesales ya realizados con los demás, resolviendo en su día, al eliminarse las ausencias procesales observadas, plenamente sobre el fondo del asunto (SS del TS de 22-07-91 EDJ 1991/8163, 14-05-92 EDJ 1992/4762, 18-03-93 EDJ 1993/2729, 07-10-93 EDJ 1993/2729, 18-06-94 EDJ 1994/5454, 07-07-95 EDJ 1995/4007, 21-10-97 EDJ 1997/6609, y 05-12-00 EDJ 2000/41100 entre otras) y dado que en el caso que se examina el defecto litisconsorcial se alegó por la demandada en su escrito de contestación, sin que el Juzgador concediera al actor plazo al-

Una fórmula que fue admitida para conformar el litisconsorcio pasivo necesario la vemos en Sentencias como la de la Audiencia Provincial de Orense que, referida a un pleito en el que se ventilaba una acción declarativa de dominio, entendió correctamente formulada la demanda al dirigirse ésta “*contra cualquier otra persona que pudiera tener interés en el presente litigio*”²³.

PROBLEMAS DE INMATRICULACIÓN CONSECUENTES A LA ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO

Dice José Berní y Catalá en su famoso tratado “El abogado instruido en la práctica civil de España”²⁴ que “*Es el pleito la más dañosa peste de una República. Entre el pleito i la guerra ai poca diferencia: es la guerra un pleito público, i el pleito una guerra oculta*”, y esto viene a cuento porque, habiéndose acometido los rigores propios de un pleito complejo cumpliendo los requisitos jurisprudenciales para la viabilidad de la acción declarativa de propiedad con base en el art. 348 del Código Civil y salvada además la problemática doctrinal expuesta respecto a la legitimación pasiva y a la constitución del litisconsorcio pasivo necesario, es muy probable que, habiendo obtenido una Sentencia declarativa de propiedad con base en una prescripción adquisitiva o usucapión extraordi-

gino para subsanarlo se está en el caso de declarar la nulidad de actuaciones que habrán de retrotraerse a la comparecencia celebrada el 24 de abril de 2001 (folio 68) y dar a la actora el plazo de 10 días a fin de que proceda a subsanar el defecto litisconsorcial en la forma indicada, continuando la tramitación tal y como se ha expresado con anterioridad”.

23 “Con arreglo a lo razonado, la llamada a personas inciertas que pudieran resultar afectadas por la litis no constituye defecto en el modo de proponer la demanda porque se dice quienes son los demandados, siendo usual en la práctica forense acudir a tal fórmula y al emplazamiento edictal ante la imposibilidad de averiguar la identidad y domicilio de posibles interesados...(...) bien entendido que el defecto litisconsorcial sólo existirá si verdaderamente quedaran afectadas por la sentencia que se dicte”.

24 BERNÍ Y CATALÁ, J.: *El Abogado instruido en la práctica civil de España*, Valencia, 1738, pp. 4-5.

naria del art. 1959 del Código Civil y, presentado en el Registro de la Propiedad el testimonio de la misma, incluso junto con el justificante de pago del Impuesto de Transmisiones, lo más probable es que no logre una calificación positiva por parte del Registro de la Propiedad, ya que la observancia de todos los requisitos que prevé el art. 204 de la LH pudo haber devenido imposible o imprevisible, máxime en lo concerniente a las garantías prevenidas en el art. 203 y que debieron haber sido tenidas en cuenta en el procedimiento judicial, lo cual es un mar de inseguridad jurídica.

Citamos como ejemplo la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2018, que declara que no es inscribible una Sentencia dictada en juicio declarativo ordinario en que se estima la prescripción adquisitiva del demandante, pero sin que se hayan observado todas las formalidades y garantías previstas en el art. 203 de la LH, al que se remite el citado art. 204.5 de la misma Ley²⁵.

25 “Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

- 1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.
- 2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.
- 3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.
- 4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.
- 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo. Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro

Ya con anterioridad a la reforma operada por la Ley 13/2015 no era pacífica la jurisprudencia sobre la posibilidad de que la Sentencia recaída en juicio declarativo ordinario sirviese como título inmatriculador, pues sus efectos se producen *inter partes*, y por eso la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2005 establecía que la Sentencia declarativa en juicio ordinario no es título directamente inmatriculable por la relatividad de la cosa juzgada, a diferencia del Expediente de Dominio, que por su tramitación, notificaciones y publicidad, gozaba de mayores garantías de protección a terceros, sin que el hecho de que las Sentencias sean inscribibles en el Registro, conforme a los artículos 521 y 522 de la LEC, constituya argumento en contra, pues la Ley prevé mayores los requisitos para la inmatriculación que para la simple inscripción.

En la actualidad, si bien el art. 204.5 de la LH establece esa posibilidad con las dificultades ya mencionadas, incluso en el caso de haberse cumplido los requisitos que prevé, si hubo rebeldía procesal (que suele ser frecuente al ejercitar esta acción), no puede tener lugar la inmatriculación mientras no transcurran los plazos de rescisión a que se refiere el art. 502 de LEC en relación con el art. 524.4 de la misma Ley procesal.

En definitiva, a la Sentencia declarativa de dominio que hemos obtenido judicialmente con base en prescripción adquisitiva, le surgirán serios inconvenientes para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Citamos a modo de ejemplo, los siguientes:

- Se presenta testimonio de Sentencia firme en la que se declara que los demandantes son dueños de una finca registral, por prescripción adquisitiva, y la Sra. Registradora califica negativamen-

devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior”.

te por no haberse dirigido la demanda contra los herederos de una de las titulares registrales, debiendo haberse entablado la demanda en el procedimiento judicial contra herederos ciertos y determinados, en virtud del acta de declaración de herederos abintestato, o si fueran desconocidos, contra los herederos indeterminados.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad, dictó Resolución de fecha 1 de diciembre de 2017²⁶ por la que confirma la nota de calificación, a la vez que recuerda que, en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y ss LEC, o mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente.

-Se plantea si es inscribible una Sentencia declarando el dominio por usucapión, recaída en procedimiento seguido contra desconocidos herederos del titular registral.

La Registradora suspende la inscripción del documento debido a no constar el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 22 de octubre de 2015²⁷ mantiene la calificación conforme a su reiterada doctrina, según la cual debe procederse, o bien al nombramiento de un administrador judicial, o bien a la intervención de alguno de los interesados en dicha herencia yacente.

-Se presenta a inscripción testimonio de Sentencia firme en la que la demanda se dirige contra los ignorados herederos de los propietarios, en situación procesal de rebeldía procesal.

26 BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO nº 314, de 27 de diciembre de 2017, pp. 128688-128673.

27 BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO nº 277, de 19 de noviembre de 2015, pp. 109376-109379.

La Registradora califica negativamente, pues al seguirse el procedimiento contra ignorados herederos con carácter genérico, toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en el artículo 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia.

Además, en el presente caso se dice que no consta la forma en que se han producido las notificaciones a los herederos ignorados, ni si se ha llevado a cabo una investigación sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales.

La Resolución de 6 de septiembre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado confirma la calificación y reitera su doctrina sobre el particular²⁸.

-Se trata nuevamente el tema de si es inscribible una Sentencia en la que se declara adquirida por usucapión una finca registral y que se ha seguido contra los desconocidos herederos de uno de los titulares registrales y contra las herencias yacentes de los titulares registrales con citación mediante edictos.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 22 de junio de 2017²⁹ confirma la nota de calificación negativa, dado que conforme a la documentación presentada, no se ha seguido el procedimiento de ejecución con persona alguna en concepto de heredero del titular registral y se ha citado a los posibles herederos mediante edictos.

-En una inscripción de 1913, consta que el titular registral adquirió por compra estando casado. Ni en la inscripción ni en la escritura constan el nombre de la esposa ni su régimen económico.

28 BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO nº 265, de 4 de noviembre de 2019, pp. 121674-121682.

29 BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO nº 173, de 21 de julio de 2017, pp. 64040-64049.

Se entabla procedimiento de usucapión contra el titular registral en rebeldía y se dicta Sentencia declarativa a favor del usucapiente.

El Registrador califica negativamente, conforme al principio de Tracto Sucesivo ([art. 20 LH](#)), por no haberse demandado al cónyuge (se trata de un bien presuntivamente ganancial) o a sus herederos, evitando su indefensión ([art. 24 CE](#)) o bien nombrando ([art 790 LEC](#)) un administrador judicial de la herencia, y la Resolución de 7 de septiembre de 2018³⁰ de la Dirección General de los Registros y del Notariado confirma la calificación.

En definitiva, es más que factible que, pese a haberse obtenido una Sentencia declarativa de propiedad con acuerdo judicial de inmatriculación, ésta no sea posible debido no sólo a imposibilidad o imprevisión de alguno de los requisitos previstos en el art. 203 de la LH, sino además por criterios interpretativos de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con la consecuencia de que el justiciable, tras haber afrontado el coste nada económico de un proceso declarativo ordinario, pasa al punto inicial de salida, pues para que esa Sentencia sea inscribible en el Registro de la Propiedad no le quedará otro remedio que afrontar ante Notario un Expediente de Dominio, dado que, al menos, la referida Sentencia constituiría título documental de dominio hábil conforme a lo previsto en el art. 203.1 Primera a) de la LH, lo que ha supuesto una gran pérdida de tiempo y un doble coste económico, que no hubiera tenido lugar de haberse podido acudir, desde un inicio, al Expediente de Dominio judicial que derogó la Ley 13/2015.

CONCLUSIONES

La reforma del Expediente de Dominio operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, se halla in-

30 BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO nº 233, de 26 de septiembre de 2018, pp. 92615-92631.

mersa en la línea de desjudicialización de muchos procedimientos de jurisdicción voluntaria sin aparente contenido jurisdiccional y en los que predominan elementos de naturaleza administrativa.

Sin embargo, aunque en su art. 204.5º prevé una vía judicial para aquellos casos en que no sea posible la inmatriculación por vía del Expediente de Dominio, es evidente que, ante la gran inseguridad jurídica que ha venido generando en la praxis judicial esta vía, cabe concluir que la mejor opción que ofrece el legislador para estos casos es la inmatriculación con doble título público de adquisición regulada en el art. 205, ya prevista en la anterior Ley Hipotecaria.

No obstante, esta opción no otorga tanta seguridad jurídica como el Expediente de Dominio, ya que es proclive a la “creación artificial” de documentos públicos y conlleva un importante coste fiscal, que en ocasiones puede duplicar el del Expediente de Dominio.

Somos conscientes que la reforma no tuvo otra justificación que aliviar en lo posible la carga que pesa sobre la Administración de Justicia; vieja aspiración de nuestro Derecho histórico, del que procede el principio de que todas las Leyes del Reino procuran la Justicia y la defensa de las partes, y que es interés de la causa pública tanto la disminución como la brevedad de los pleitos³¹, pero entiendo que esta desjudicialización no debe ser a cualquier precio, dado que la ausencia en la reforma de un proceso judicial, tan siquiera sumarial, que resolviera los supuestos en los que es

31 Las leyes del reyno conspiran unánimamente á evitar la indefensión de las partes, y á que no sufra detrimento su justicia. Este es su voto general y éste es el espíritu a que deben ajustarse las ordenaciones y fórmulas de los juicios, en quanto sea compatible con la diminución y brevedad de los pleitos, que es otro de los grandes intereses de la causa pública...(…)Si la disposición de la ley traxese en al práctica inconvenientes muy considerables, a los autores solo incumbe el advertirlos y manifestarlos, que son los límites á que deben ceñirse sus facultades, y la parte con que pueden contribuir á su reparación y remedio. (EL CONDE DE LA CAÑADA: *Instituciones prácticas de los juicios civiles, así ordinarios como extraordinarios, en todos sus trámites, según que se empiezan, continúan, y acaban en los Tribunales Reales*, Madrid, 1794, t. I, pp. IX-X).

precisa la tutela judicial, ha generado una profunda indefensión para el justiciable que carece de título de dominio documentado.

Concluyo, pues, lo siguiente:

-Que el Expediente de Dominio notarial regulado en la Ley 13/2015 en efecto se trata de un procedimiento útil cuando el promotor de la inmatriculación dispone de un título documental de propiedad público (o privado, con los requisitos que hemos mencionado), pues en este caso se puede obtener directamente la inmatriculación del inmueble en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, este procedimiento no resuelve problemas que en cambio sí resolvía el Expediente de Dominio judicial regulado en la anterior Ley Hipotecaria, tales como la posibilidad de obtener un título de dominio, suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante la acreditación de una posesión como dueño, que ya era título reconocido en nuestra legislación histórica³².

-Que la desjudicialización del Expediente de Dominio conlleva acudir, en los supuestos de falta de título de propiedad documentado, al procedimiento declarativo que prevé el art. 204.5º que, aparte de suponer una dilatada tramitación y un mayor coste económico, no garantiza que la eventual Sentencia estimatoria del dominio que recaiga en el mismo faculte la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, dada la deficiente concreción del litis consorcio pasivo necesario y de las garantías que se establecen en dicho precepto; siendo lo más probable que su valor quede

32 “Cuando dos ciudadanos litigan sobre la posesión o propiedad de una cosa, la sociedad presume que el que la posee a la sazón, aunque sea solo naturalmente, tiene para ello un justo título, y de aquí nace la regla de que el que ha poseído por un año y un día una cosa en paz y a la faz de su dueño o antiguo poseedor, no está obligado a contestar sobre la posesión” (GÓMEZ Y NEGRO, L.: *Elementos de la Práctica Forense con un formulario arreglado a ellos, a los que precede un discurso como preliminar y plan de la obra Sobre el Arte de Litigar*, Valladolid, 1838, p. 52).

determinado en mero título documental de dominio apto para iniciar un Expediente de Dominio ante el Notario competente.

-Que no es de recibo que la facultad inmatriculadora de la vía judicial del art. 204 5º quede a expensas, en defecto de una regulación precisa, del complemento de una interpretación doctrinal favorable de la acción declarativa de dominio junto con la experiencia registral y los eventuales criterios y Resoluciones de la DGRN, lo cual atenta al principio de seguridad jurídica, que exige claridad y coherencia.

-La Exposición de Motivos de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria establece que la mejor forma de asegurar una máxima garantía de los derechos de los ciudadanos es bajo la intervención de un Juez, y por ello considero que, a la vista de los medios de inmatriculación regulados en la Ley 13/2015, es evidente que el procedimiento judicial del art. 204.5º está llamado a ser el principal, dado que la Sentencia que en el mismo recaiga conlleva efecto de cosa juzgada, en detrimento del de doble título público, cuando la inmatriculación no sea posible por vía del Expediente de Dominio, ya que su deficiente regulación puede ser salvada mediante una reforma del Reglamento Hipotecario, cuyo articulado referente al Expediente de Dominio no ha sido modificado y contiene remisiones a su regulación en la anterior Ley Hipotecaria.

Es preciso aclarar que, aunque este articulado figure aún en el Reglamento Hipotecario debido a que ninguna Ley lo ha derogado expresamente, no están vigentes estos artículos debido a que los preceptos del Título VI de la Ley Hipotecaria que desarrollaban estos preceptos reglamentarios han sido derogados por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por último, evoco, porque viene al caso, este párrafo del ya citado tratado de José Berní y Catalá:

“La Lei como odiosa à nuestra naturaleza, deve ser cierta, pues el derecho cierto que tiene el hombre por naturaleza sobre sus acciones, no se quita por una Lei incierta, i dudosa: Luego siempre

*i cuando no hai Lei cierta à cerca de alguna cosa, no puede aver pleito en ella, i por consiguiente las opiniones especulativas nada sirven en la practica*³³.

Agradezco, señores, su atención. Muchas gracias a todos.

BIBLIOGRAFÍA

BERNÍ Y CATALÁ, J.: *El Abogado instruido en la práctica civil de España*, Valencia, 1738.

CÓDIGOS ESPAÑOLES, CONCORDADOS Y ANOTADOS, CÓDIGO DE LAS SIETE PARTIDAS, Madrid, 1848.

CONCHEIRO DEL RÍO, J: *La Inmatriculación de Fincas en el Registro de la Propiedad. Su regulación actual*, Madrid, 2001.

EL CONDE DE LA CAÑADA: *Instituciones prácticas de los juicios civiles, así ordinarios como extraordinarios, en todos sus trámites, según que se empiezan, continúan, y acaban en los Tribunales Reales*, Madrid, 1794.

GARCÍA DEL CORRAL, I.L.: *Cuerpo del Derecho Civil Romano*, Barcelona, 1895.

GARCÍA GARCÍA, J.M.: *La finca registral y el catastro*, Pamplona, 2016.

GARCÍA GARCÍA, J.M.: *Legislación Hipotecaria anotada y comentada*, Pamplona, 2020.

GÓMEZ LAPLAZA, C.: *Leyes Hipotecarias*, Cizur Menor (Navarra), 2004.

GÓMEZ Y NEGRO, L.: *Elementos de la Práctica Forense con un formulario arreglado a ellos, a los que precede un discurso como preliminar y plan de la obra Sobre el Arte de Litigar*, Valladolid, 1838.

LASARTE, C.: *Compendio de derechos reales. Derechos reales e hipotecarios*, Madrid, 2018.

33 BERNÍ Y CATALÁ, J.: *El Abogado instruido en la práctica civil de España*, o.c., p. 16.

- LÓPEZ, F.: *El expediente de dominio*, Granada, 2008.
- LLAMAS POMBO, E.: *Acciones civiles*, t. IV, Madrid, 2013.
- MARTÍN JIMÉNEZ, C.M. y MARTÍN JIMÉNEZ J.J.: *Teoría y Práctica del Ejercicio de las Acciones Civiles*, Valladolid, 2010.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, F.: *El Expediente de Dominio*, Madrid, 2008.
- SÁNCHEZ CALERO, F.J. y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.: *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, 2017.

CONTESTACIÓN
DEL
ILMO. SR. D. RAFAEL MARTIN DEL PESO GARCÍA

Excelentísimo señor Presidente de la Real Academia asturiana de Jurisprudencia, ilustrísimas señoras y señores Académicos, queridos amigos y amigas asistentes a este acto.

Es al mismo tiempo un honor y un placer contestar al discurso de ingreso en esta Real Academia, como Académico de Número, de Don Manuel Estrada Alonso, dotado de grandes cualidades, tanto humanas como profesionales. En persona, he tratado desde hace tantos años, especialmente tras incorporarme en el año 2005 a mi destino en Gijón, por lo que puedo resaltar su talante sencillo y cordial, aderezado de reflexiones en las que se entremezcla la sabiduría y la humildad, teñidas todas ellas de la ironía tan característica de nuestra forma de ser, de modo que podemos sin riesgo a equivocarnos definir a Manuel Estrada como un auténtico caballero asturiano. Su curriculum es expresivo de sus grandes méritos: Licenciado en derecho en 1984. Doctor en Derecho por la Universidad Nacional a Distancia en 2002 con nota Sobresaliente en Suficiencia Investigadora y Sobresaliente *cum laude* por la tesis “Evolución del Derecho Medieval Español”. Colegiado en Gijón y Oviedo, en los años 1985 y 1986 respectivamente, y, desde el año 2002, forma parte de la Junta de Gobierno del Iltre. Colegio de la Abogacía de Gijón con el cargo de Secretario y profesor de Derecho Civil en la Escuela de Práctica Jurídica del Iltre. Colegio de la Abogacía de Gijón durante los cursos 1996, 1997 y 1998. A su vez Coordinador del Curso de Formación Práctica Mercantil 2018 del Ilustre Colegio de la Abogacía, y autor de varias publicaciones en las que se trasluce su interés por la investigación histórica de nuestras instituciones jurídicas, como por ejemplo la influencia de la Paz del Camino en la regulación del contrato de hospedaje en las 7 partidas, antecedente pues de las relaciones jurídicas actualmente existentes en una institución de tan importancia turística, económica y social en los tiempos que corren, cual es la ruta jacobea.

Ciñéndonos al tenor de este magnífico discurso, trata de la reforma que atañe al expediente de dominio, institución dotada en el ejercicio profesional de las cualidades del Dios Jano, ya que

tiene dos caras, pues si bien sirve históricamente para dar publicidad a una situación dominical cierta sin necesidad de acudir a un proceso declarativo, en ocasiones también lo ha sido, -prevaliéndose de la ausencia o desconocimiento de quienes pudieran verse perjudicados por lo resuelto en aquel, sobre las consecuencias inherentes a la aprobación judicial del expediente-, para lograr dar publicidad registral a un status que, -en el futuro-, va a ser controvertido. Esta utilización del mecanismo que analizamos, ha dado particulares problemas en Asturias, debido a la dificultad de identificar parcelas en su día segregadas a causa de la atomización del dominio y a las sucesivas modificaciones de linderos; predios que por esta vía pueden ser inmatriculados ex novo, siendo difícil de contrastar su realidad coincidente, con la de una finca o parte de ella, ya inscritas con anterioridad. La problemática también se da en la práctica, en los expedientes para la reanudación del tracto, ante el silencio y falta de intervención de los antiguos titulares inscritos, de quienes poco o nada se conoce por haberse ausentado del lugar donde radica la finca y se discute el dominio, con motivo de la emigración de aquellos titulares a otros continentes tan frecuente en nuestros lares, o por su desaparición motivada por otras causas así mismo presentes en tiempos convulsos de nuestra historia. A esta problemática se le añadía la criticada, -por algunos-, amplitud de facultades resolutorias del juez, así como la intervención del Mº Fiscal en el antiguo expediente de dominio, tal y como lo diseñaba la legislación hipotecaria hasta la reforma del 2015, en cuanto en aquel se permitía hacer pronunciamientos favorables a la solicitud, pese a que hubiese base para vislumbrar una futura contienda sobre el derecho dominical de la finca en cuestión, de modo que el loable intento de solucionar, por la vía del expediente, los derechos en conflicto, se convertía en realidad, en el necesario presupuesto o antecedente de un futuro proceso declarativo, al que el solicitante llega, -sin embargo-, amparado por la publicidad y posición registral que le ha dado la resolución recaída fuera de un verdadero proceso, en cuyo cauce, no obstante, se valoraba la prueba practicada a instancia del promotor y de los oponentes, hasta llegar a desembocar en re-

soluciones que contienen una fundamentación más propia de un juicio declarativo. En este sentido, podemos citar Autos como el de la AP de las Palmas de 26 de mayo de 2003, que declara lo que sigue: A la luz de las anteriores consideraciones, y entrando en el fondo del asunto, por las pruebas practicadas por el promotor de este expediente, calificadas por la crítica racional, se justifica el dominio de las fincas a que el mismo expediente se contrae, por lo que, de conformidad con el dictamen emitido por el Ministerio Fiscal, procede declararlo así, en armonía con lo que se dispone en la regla quinta del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tesis que es simplemente la traslación del art 201 5º de la antigua LH, o también el Auto de AP Córdoba de 6 de mayo del año 2002, el cual señala:.... *Definido el expediente de dominio como un procedimiento judicial, asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria, que tiene por objeto crear un título supletorio justificativo de la adquisición del dominio de una finca, a los efectos, en el presente caso, de reanudar la vida hipotecaria de la misma, es necesaria la aportación de la prueba que justifique la adquisición del dominio.* Es decir, bajo la cobertura de un acto de jurisdicción voluntaria, nos hallábamos en realidad ante un proceso cuasi declarativo, aunque con efectos limitados a llevar a efecto la inscripción (de finca no inmatriculada o para la reanudación de tracto), en el seno, como decimos, de un expediente de jurisdicción voluntaria en cuyo trámite, para dar una vuelta de tuerca más a la singularidad procesal, se permitía proponer pruebas contradictorias del dominio solicitado a los comparecidos y formular oposición, decidida en el propio expediente (AAP Madrid 23 mayo 2000), de modo que la oposición no impedía dictar una resolución de fondo, aun contando con los elementos limitados que dijimos, que no producía sin embargo eficacia de cosa juzgada material y que, en caso de oposición, era necesariamente precursora de un ulterior proceso declarativo.

Este régimen legal cambia notablemente con la reforma, toda vez que en ella se instaura un expediente notarial y no judicial. Como acertadamente se indica en el discurso y se deriva del novedoso sistema, la finalidad del expediente notarial de domi-

nio no es la de suplir el título de adquisición sino la de justificar la adquisición producida por el mismo (título material de adquisición a que se refiere el artículo 2 LH) mediante la adopción de las medidas de garantía legalmente previstas para evitar situaciones de indefensión. Desde una doble óptica viene regulado, en primer lugar, el acceso al Registro a través del cauce del artículo 205 LH, que lo es para los predios que cuenten con el requisito de la doble inmatriculación, en los términos que define el precepto:

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

Dejando de lado el expediente para la reanudación del tracto, que no es propiamente un expediente de dominio y que la nueva reforma separa del anterior, al definirlo en el art 208, mediante un cauce así mismo notarial, en el que, - en caso de oposición-, se permite también el ejercicio de una acción declarativa, se centra el discurso en el verdadero expediente de dominio, que sirve para la inmatriculación de fincas no inscritas. Así las cosas, se nos exponen críticamente los obstáculos que dificultan el buen éxito de aquel, el primero de ellos significativamente importante en algunas zonas rurales asturianas, es la imposibilidad de promoverlo, si no se goza de título de dominio documentado en instrumento público o privado (art 203 -1 regla segunda a LH), al que ha de unirse la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, extremo que constituye un importante soporte para el buen funcionamiento de la reforma cuando se dispone de título, en la medida que se logre con ello solventar uno de los problemas que, en la práctica originan estos expedientes y también los juicios

declarativos ulteriores, cual es el de conseguir la adecuada identificación de la finca o fincas que se pretenden inmatricular, de ahí la previsión del artículo 199LH, en la reforma.

Lo cierto es que la obligada aportación documental ,deja fuera del expediente a los propietarios que carezcan de título documentado, lo cual no es infrecuente, como decimos, al menos en nuestra Comunidad Autónoma. Por otra parte, también se analiza la limitación de funciones resolutorias del Notario frente a las que tenía el juez, pues en el trámite actual se obliga al archivo sin más del expediente en caso de oposición y, a la necesaria interposición de un proceso declarativo para lograr el fin pretendido. De forma brillante y pormenorizada, el discurso pone el acento en los problemas que plantea la vía declarativa a que se ve abocado el solicitante, si el expediente notarial se archiva.

De un lado, se señala la dificultad de constituir adecuadamente la relación jurídico procesal, demandando a los que aparecen como interesados en el expediente, habida cuenta de la extensa relación de personas a quienes ha de notificarse el inicio del expediente según aparecen reflejados en el art 203 -1 regla 5ª, al que se remite el art 204 regla 5ª, entre los que se incluye a los Ayuntamientos. De otro se hace hincapié con acierto en los requisitos que tiene la acción declarativa de dominio en nuestro derecho, en especial, la exigencia de una contradicción o discusión sobre la propiedad que se arroga el accionante, lo que puede ciertamente resolverse considerando de facto contradictores ,a quienes no se muestren expresamente conformes con el derecho invocado por el actor, cual ocurre con los demandados rebeldes, citándose una variada doctrina de las AAPP al respecto ,entre otras , la sentencia sección 6ª de 23 de julio de 2019

Una posible solución a la controversia enunciada ,que aclare cuándo puede iniciar la acción quién pretende inmatricular el predio y a quién debe demandar, podría obtenerse mediante la interpretación de estricta de lo dispuesto en el artículo 203 -1 , regla Sexta LH:

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso

el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada (artículo 203 1 regla sexta LH).

Es decir que la legitimación pasiva, en esta interpretación, la otorga la oposición manifestada en el expediente (que precisa la notificación del mismo en forma a todos los interesados) la cual , en tanto en cuanto provoca su archivo y por tanto el rechazo de la solicitud de inmatriculación, constituye un presupuesto para considerar que discute efectivamente el dominio quien se opuso en el expediente notarial y legitima al solicitante de aquel al ejercicio de la acción judicial declarativa, tan solo frente al oponente y no frente a los restantes interesados a quienes se notificó en forma el expediente ,y nada manifestaron en su contra . Lo consignado en el expediente, constituiría pues el marco de la actuación judicial posterior, que obligará al examen (especialmente si se alega falta de litisconsorcio pasivo necesario) de la conducta de los restantes interesados y también al control judicial de aquel trámite, para comprobar que, han sido todos aquellos a quienes se ha de dar audiencia ,notificados efectiva y personalmente del inicio del expediente, pues si no lo fueron, deben ser también demandados, puesto que no se les dio antes la oportunidad de oponerse. Ahora bien, esta aparente claridad, topa con lo dispuesto en el artículo 204 -5, LH que si bien se remite al artículo 203, sin embargo establece que, cabe obtener la inscripción... *“En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías pre-*

venidas en dicho artículo”. Existe una aparente contradicción entre ambos preceptos, pues del tenor del artículo 203 se infiere que solo debe demandarse a quienes se opongan, mientras que la regla 5ª del artículo 204, -pese a la remisión que hace al artículo 203-, parece entender que hay que demandar a todos los interesados se hayan opuesto o no, a no ser que se entienda que la obligación de demandar a todos prevista en el artículo 204, lo es sólo para el supuesto en que no se hubiese entablado, -previamente al juicio-, el expediente del artículo 203, conciliando así ambos preceptos. Es por ello que, en el discurso se resalta con gran acierto de nuevo la inseguridad que crea esta normativa, la cual va a hacer depender la inmatriculación que se intenta obtener mediante este clase de procedimientos, de la doctrina que emane de la Dirección General de los Registros al interpretar una regulación no lo suficientemente clara, hecho que sin duda va a generar, -como muy bien señala nuevamente nuestro nuevo Académico-, una gran inseguridad jurídica, que se evitaría expresando con claridad que la demanda declarativa ha de dirigirse exclusivamente contra quienes se han opuesto, y al propio tiempo obligando a la constatación por el juzgado que la admite, y por el Registrador que ha de proceder a la inmatriculación tras la sentencia, que en el expediente de dominio se ha dado cumplimiento a la notificación en forma a todos y cada uno de los interesados, a los que se refiere el artículo 203LH.

Finalmente se analizan los problemas de inmatriculación subsiguientes a la acción declarativa de dominio, en particular si el derecho de quien acciona se ampara en la usucapión o prescripción adquisitiva ordinaria del art 1959 CC, habida cuenta de los efectos meramente personales de la acción declarativa, con cita de la RDGN de 30 de abril de 2005; cuestión esta no resuelta en la legislación anterior y tampoco definitivamente enterrada en la actual y que debe conectarse con todo lo ya dicho con anterioridad. En definitiva, se concluye que la desjudicialización del expediente no resuelve de modo firme y definitivo la problemática inherente a los expedientes de dominio, arrastrada desde la legislación anterior, pues el nuevo sistema no permite acudir a él sin gozar de

un título documentado, y el archivo tras la oposición abre con carácter forzoso y para obtener el efecto jurídico pretendido por el promotor, la vía judicial, -a salvo de que utilice el mecanismo del artículo 205LH-, que suele amparar la creación artificial de títulos, generando a su vez otro tipo de inseguridad jurídica . Y es la vía judicial ,la que plantea una grave incertidumbre, tanto para la constitución adecuada de la relación jurídica procesal, como para sortear las dificultades de todo proceso declarativo hasta llegar a la sentencia, que aún favorable al accionante, puede no ser inscrita tras la calificación del registrador, que resulta también incierta ante la falta de claridad y correlación del régimen previsto en la regla sexta del artículo 203- 1LH y lo dispuesto en el 204- 5 de la misma ley. Sin duda estos problemas se agudizarán cuando el título esgrimido en un procedimiento judicial es el posesorio. Todos estos interrogantes se hallan correctamente formulados, y la crítica general que preside el discurso, acerca del tenor de la nueva reforma es impecable, original e innovadora. Esperemos que sirva de orientación a la jurisprudencia interpretativa de aquella y que la tenga en cuenta la futura doctrina de la DGRN. En cualquier caso, constituye una gran aportación a la Academia, a la que ahora te unes querido Manolo y sin duda alguna contribuirás con tu dedicación, esfuerzo y altura científica, a mantener viva la llama del conocimiento en nuestra institución.

Nada más, muchas gracias y bienvenido a esta tu casa.

Gijón 23 de mayo de 2021
Rafael Martín del Peso García

