

El expediente de dominio

La legislación tiene diversos procedimientos para adecuar la realidad registral a la real en supuestos tales como cuando los bienes que se transmiten no están inscritos en el Registro de la Propiedad, o cuando falta la inscripción del título del transmitente en el Registro. Uno de ellos es el expediente de dominio, y vamos a hacer una pequeña descripción de este procedimiento a través de un supuesto real.

B. Pernas



El Sr. X adquiere del Sr. Y un solar de 249 m² que no figura inscrito en el Registro de la propiedad mediante un contrato verbal. Sobre el referido solar construye una edificación y el arquitecto expide el correspondiente certificado de final de obra, se obtienen los permisos necesarios para habitar la edificación, y se da de alta en el Catastro. El Sr. X quiere inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad y lo realiza a través de un expediente de dominio para inmatricular la finca.

Con carácter previo y de manera general es necesario resaltar que la inscripción en el Registro de la propiedad es voluntaria, y por eso se producen situaciones como la expuesta.

La legislación hipotecaria establece para estos supuestos que la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, se llevará a cabo por la primera ins-

cripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna. Con ello se refiere a la inmatriculación de la finca, que se puede definir como el ingreso de la misma en el Registro de la Propiedad donde se le va a dedicar una hoja o folio para recoger todo su historial jurídico. Las formas para practicar la inmatriculación o la primera inscripción de una finca son varias, y entre ellas está el expediente de dominio, procedimiento utilizado por el Sr. X.

El expediente de dominio es un procedimiento judicial, de los conocidos como jurisdicción voluntaria, cuyo objeto es obtener una resolución que declare probado que el actor adquirió el dominio de una finca. No se trata de declarar que el propietario es ahora el dueño de la finca, lo que sería objeto de un juicio declarativo, sino que existió un acto o causa idónea para que adquiriese el dominio, supliendo la falta o insuficiencia de titulación documental de la persona que pretende inmatricular. Por tratarse de una declaración de la existencia de un acto idóneo para adquirir, está siempre abierta la posibilidad de acudir a un juicio para discutir la titularidad del inmueble.

Para iniciar este procedimiento es imprescindible acompañar al escrito de una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro, una certificación registral de la falta de inscripción de la finca que se pretende inmatricular, así como todos los documentos que puedan justificar esa petición. En el escrito se describirá el inmueble, el título por el que se adquirió o el hecho de carecer del mismo, se identificará a las personas que lo transmitieron, su domicilio, y las demás pruebas que puedan acreditar la adquisición, el nombre de testigos, los datos relativos a los titulares catastrales y el de los colindantes, o los titulares de cualquier otro derecho sobre la finca.

Una vez presentado se cita a las personas de quien procede el bien, a los colindantes, así como a las personas ignoradas a las que pudiera perjudicar la inscripción para que hagan las alegaciones que a su derecho convengan. Después se proponen las pruebas, y una vez practicadas el juez dicta una resolución declarando justificado o no lo que se solicitaba en el escrito, esto es en el que se declare un hecho adquisitivo suficiente para adquirir el dominio. Con ese auto se inmatricula la finca en el Registro.

Pues bien, el Sr. X inició ante el Juzgado del lugar en el que radicaba el solar un expediente de dominio, y una vez cumplidos todos sus trámites, el Juzgado referido dictó un

auto por el que se declaraba justificado su dominio.

Presentado testimonio de la anterior resolución en el Registro correspondiente, el Registrador denegó su inscripción, señalando que la falta de título formal debía suplirse mediante la elevación a público del documento privado, obtenida o bien voluntariamente o bien en el procedimiento contradictorio que corresponda.

El Sr. X recurrió la calificación del Registrador manifestando lo siguiente:

- Que de acuerdo con la legislación hipotecaria se puede inmatricular fincas que no constan inscritas a favor de persona alguna mediante el expediente de dominio.
- Que no se le puede exigir al solicitante del expediente de dominio, que acompañe título de adquisición cuando precisamente alegue que no lo posee, y una vez que se haya acreditado la falta de inscripción por certificación registral.
- Que existió un contrato de compraventa que se efectuó de forma verbal, forma admitida por el Código Civil y por el Tribunal Supremo, sin que nadie se haya opuesto a su existencia y sin que el mismo haya sido discutido.

El Registrador se opuso al recurso alegando sus razones, y finalmente la Dirección General de los Registros y el Notariado resolvió el recurso fallando a favor del Sr. X al declarar que el auto firme por el que se declaraba que el expediente de dominio había sido tramitado de conformi-

dad con la legislación aplicable y que declaraba justificado el dominio del promotor, era título suficiente para la inmatriculación de la finca e inscripción del dominio del Sr.X, y que el Registrador no puede en el ámbito de sus funciones valorar la aptitud del expediente de dominio como cauce para la inmatriculación ignorando la virtualidad que la ley le ha conferido.

El expediente de dominio también es el procedimiento adecuado para verificar la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (esto es para inscribir en el Registro un título cuando se adquiere de alguien que no es el titular registral) y para hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas.

Situaciones como la expuesta en estas líneas suceden con no poca frecuencia. Se adquieren terrenos mediante documentos privados o incluso de forma verbal como la aquí expuesta, que se cultivan, arriendan, y explotan sin que su situación jurídica se acomode al Registro, y así se van transmitiendo a diferentes generaciones.

El expediente de dominio es un procedimiento judicial cuyo objeto es obtener una resolución que declare probado que el actor adquirió el dominio de una finca

Ayuda Justa
nos desea
Feliz 2007

Colabora con nosotros • www.ayudajusta.org