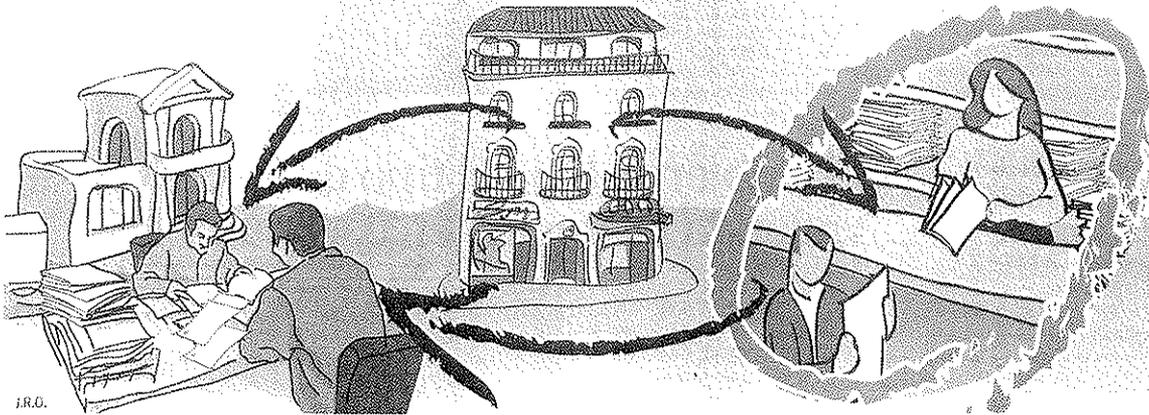


URBANISMO

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



I.R.D.

NO es infrecuente que los agentes que por distintas razones intervienen en el sector inmobiliario (promotores, constructores, profesionales de la intermediación inmobiliaria, etc...) y, en menor medida, compradores de inmuebles que actúan como consumidores finales, se encuentren con que el inmueble en el que están interesados no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad en las condiciones necesarias para que cumpla con eficacia la finalidad prevista por el interesado. Promotores que adquieren un suelo cuya superficie real es superior a la realmente inscrita; profesionales de la intermediación inmobiliaria que se ven obligados a explicar al cliente que su título no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad debido a que la persona que les transmitió la finca no figura inscrita en el Registro como titular de la misma; particulares que una vez decididos a transmitir o hipotecar su vivienda descubren que dicho inmueble jamás ha tenido acceso al Registro... Todos estos casos concluyen con la misma sugerencia: «Hay que tramitar un expediente de dominio».

Sin embargo, podemos afirmar que, si bien puede ser normal el escuchar alguna vez la frase "hay que tramitar un expediente de dominio", éste puede considerarse como una figura más que desconocida en el sector inmobiliario. Por ello, trataremos de dar unas pinceladas sobre el mismo con una pretensión estrictamente informativa.

El Registro de la Propiedad, institución jurídica a través de la cual se realiza la publicidad del dominio (propiedad) y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (usufructo, superficie, vuelo, servidumbres, etc.), tiene como objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Dicho objeto se desarrolla al amparo de una serie de principios o directrices fundamentales del sistema registral (principios registrales o hipotecarios) que establecen unas bases cla-

EL EXPEDIENTE DE DOMINIO: ESE DESCONOCIDO

ras y firmes para la propiedad y demás derechos reales inscritos. De esta forma, el Registro garantiza la seguridad jurídica de los derechos inscritos y con ello el tráfico de bienes inmuebles.

Por lo tanto, el adecuado funcionamiento del sistema registral encuentra sentido en la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro, lo que significa que si la finca no se encuentra inscrita, queda igualmente vetado el acceso al mismo de todos aquellos actos y contratos relativos al dominio y derechos reales recaídos sobre la finca, y con ello, dicha finca y la actividad inmobiliaria vinculada a la misma quedarán privadas de los efectos beneficiosos que el Registro de la Propiedad despliega a favor de aquellas titulaciones inscritas. Igualmente ocurrirá (al menos por los posibles conflictos que podrán surgir en el futuro) en aquellos casos en los que a pesar de estar la finca inscrita a nombre del titular, lo esté de forma incorrecta.

Por ello, con el fin de garantizar la concordancia o adecuación entre la realidad registral (el contenido que consta en el Registro) y la extraregistral (la realidad jurídica inmobiliaria), nuestra legislación nos provee del expediente de dominio, procedimiento de carácter judicial que puede definirse como el instrumento a través del cual el propietario de una finca o el titular de cualquier otro derecho real, procura proveerse de un título que le permita acceder al Registro de la Propiedad como titular (con las limitaciones que posteriormente exponemos).

Nuestra legislación hipotecaria establece tres modalidades de expedientes de dominio:

a) De inmatriculación: su objetivo es facilitar el ingreso de una finca en la vida registral a través de la primera ins-

cripción de dominio a favor del promotor del expediente (siempre que justifique la adquisición del dominio del inmueble).

b) Para hacer constar los excesos de cabida: Con esta modalidad se pretende inscribir aquellos excesos de cabida que afecten a la finca y que produzcan una discordancia entre la superficie real de la finca y la que consta en el Registro de la Propiedad.

c) Para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido: cuando el titular de un inmueble no puede inscribir en el Registro de la Propiedad su título de adquisición debido a que ha adquirido de persona que no tiene su título inscrito en el Registro de la Propiedad.

El desarrollo del expediente de dominio requerirá la formalización de una solicitud o escrito inicial ante el Juzgado de Primera Instancia del partido en

« El adecuado funcionamiento del sistema registral encuentra sentido en la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro, lo que significa que si la finca no se encuentra inscrita, queda igualmente vetado el acceso al mismo de todos aquellos actos y contratos relativos al dominio y derechos reales recaídos sobre la finca »

el que radique la finca, escrito al que habrá de adjuntarse diversa documentación relativa a la situación catastral y registral de la misma. Tras la citación de todas aquellas personas que podrían verse afectadas por el procedimiento (razón ésta que justifica la preeminente presencia del Ministerio Fiscal en toda la tramitación) y la práctica de la prueba tendente a acreditar la causa que justifique la adquisición del dominio, el juez resolverá dictando una resolución (auto) por el que, en su caso, se declarará justificado el dominio, ordenando la expedición de testimonio de la resolución judicial que, tras la autoliquidación por el concepto Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y la necesaria calificación favorable del Registrador de la Propiedad, podrá acceder al Registro de la Propiedad obteniéndose de esta forma, y en función de la finalidad del expediente, la inmatriculación de la finca, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido o la inscripción del exceso de cabida.

Finalmente, no podemos dejar de señalar que la especialidad del expediente de dominio radica en que la resolución judicial no declara propiamente el dominio de la finca sino la existencia de un título que justifica la adquisición del dominio de la misma (de hecho, la inscripción derivada del expediente de dominio no otorga frente a terceros la protección registral establecida en el art. 34 de la Ley Hipotecaria). De esta forma, cualquier persona que se considere perjudicada por la inscripción derivada de la tramitación del expediente de dominio podrá promover un juicio ordinario en el que con toda garantía de defensa y contradicción invocará el derecho que le asista.

Esperamos que con estas líneas hayamos conseguido ayudar a aquellos que participan en la actividad inmobiliaria y que, de una u otra forma, hayan tenido o tengan que enfrentarse ante los numerosos problemas que dan lugar a la necesidad de iniciar la tramitación de un expediente de dominio.