

De: **Antonio**  
Fecha: **Noviembre**  
Origen: **Noticias Jurídicas**

**Luis**

**Valero**

**Canales**  
**2010**

## **INTRODUCCIÓN**

El expediente de dominio se halla regulado en los artículos 199 a 202 de la [Ley Hipotecaria](#), y en los artículos 272 a 287, y 298 y 301 del [Reglamento Hipotecario](#), con la finalidad lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral.

Este procedimiento persigue un triple objetivo, obtener la inmatriculación de fincas no inscritas previamente en el Registro de la Propiedad a favor de ninguna persona o entidad; la reanudación del tracto sucesivo interrumpido ; y la constancia registral de la mayor cabida de fincas ya inscritas a favor del solicitante.

En opinión de Roca Sastre<sup>1</sup> : *“Es un procedimiento judicial, asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria, que tiene por objeto acreditar la adquisición del dominio a los efectos de proporcionar un título inmatriculador, pudiendo también servir para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, así como para registrar los excesos de cabida”*.

## **OBJETO**

La legislación hipotecaria a la que hemos hecho referencia establece los tres objetos o finalidades del expediente de dominio, que se han expuesto con anterioridad. Es digno de resaltar que su finalidad es justificar la adquisición previa del dominio de una finca. Es decir, se trata con este expediente de acreditar una adquisición de dominio del solicitante a modo de justificación o acreditación de que el dominio se produjo, y no se pretende con el mismo convertir el expediente en un medio de adquisición o declaración de derechos, como dejó dicho la ya antigua sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1910.

En cuanto a la naturaleza jurídica del expediente de dominio, son ya clásicas las discrepancias en la doctrina científica, entre los que lo consideran como de naturaleza contenciosa, y la opinión mayoritaria que lo considera de jurisdicción voluntaria. Resulta en este punto clarificador que la intención del legislador cuando presentó en la anterior legislatura el Proyecto de Ley de jurisdicción voluntaria<sup>2</sup> ( en adelante, PLJV) fue incluir esta materia como propia de la jurisdicción voluntaria, al haberse incluido expresamente entre los expedientes regulados en esta ley, concretamente en los artículos 114 a 118 del citado proyecto.

El objeto del expediente de dominio varía según se trata de cada uno de los tipos o especies regulados en la ley.

Se planteó ante los Tribunales de Justicia y ante la Dirección General de Registros y Notariado, la posibilidad de utilizar el expediente de dominio para inscribir una parte segregada de una finca inscrita , y se proclamó tanto por la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales(AAP Granada de 28 de enero de 2005, JUR 2005/140128; AAP Ciudad Real de 28 de abril 2003, JUR /2003/146041; AAP de Madrid de 6 de abril de 1998, Ac 1998/5019, entre otras ) , como por la Res. de la DGRN de 1 de diciembre de 1999 ( RJ 1999/9154), que este procedimiento no es hábil para tan fin, ya que es presupuesto del expediente de dominio inmatriculador la falta de inscripción de la finca que se pretende inmatricular, y por ello el expediente de dominio no es la vía adecuada para la obtener la inscripción de una finca segregada de otra que tiene agotada su cabida, u ofrece una superficie insuficiente. En dichas resoluciones, no se estima procedente ninguno de los tres expedientes de dominio dirigidos a inmatricular fincas, a reanudar el tracto sucesivo o a registrar el exceso de cabida en el caso de fincas segregadas o con cabida superficial agotada.

También debe denegarse la justificación del dominio si existen dudas sobre la posible inscripción de la finca que se pretende inmatricular, con salvaguarda de que hagan los interesados valer sus derechos en el juicio declarativo correspondiente.

En el caso del expediente de dominio para inmatricular fincas no inscritas, lo que constituye objeto del expediente es el dominio y no los demás derechos reales distintos del dominio, ya que el artículo 272 del Reglamento Hipotecario hace referencia al propietario que careciere de título escrito de dominio, a diferencia del artículo 201.2 regla c) que en el caso de la reanudación del

tracto sucesivo interrumpido considera posible su reanudación tanto del dominio como de los demás derechos reales.

Cabe según la Resolución de la DGRN de 24 de abril de 1998 (RJ 1998/3568), la inmatriculación de cuotas o partes indivisas de una finca no inscrita, incluso de las pertenecientes a propiedades especiales, como la propiedad horizontal, afirmando que no es que el expediente de dominio sea título hábil para constituir una finca en régimen de propiedad horizontal, sino que la resolución no declara dicho derecho, sino que justifica que tal régimen estaba previamente constituido. Y no es óbice el que no se inscriban con el expediente los derechos afectantes de todos los comuneros, sino que es posible la única inscripción de los derechos de los solicitantes en el expediente de dominio.

Respecto al expediente inmatriculador, no será preciso aportar documentalmente un título de adquisición, pero sí hacer referencia a la causa y fecha de la adquisición, que en definitiva constituirá el título adquisitivo si éste no se documentó. Ello es necesario, porque la falta de acreditación de la titulación del solicitante derivará en una denegación de su derecho.

## **COMPETENCIA**

En cuanto a la competencia objetiva y territorial, el artículo 201.1 de la [Ley Hipotecaria](#) establece como competente el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde radique el bien inmueble o la parte principal del mismo.

El criterio de establecer como fuero competencial el de la parte principal del inmueble si éste radica en distintos partidos judiciales, se aparta del criterio general del ejercicio de acciones reales sobre bienes inmuebles contemplado en el artículo 52.1 1º de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#), que establece en estos casos un fuero electivo para el demandante si la finca está situada en más de un partido judicial.

Ello obliga a plantearse cuál es la parte principal de un bien inmueble, y en este sentido el actual artículo 210 de la [Ley Hipotecaria](#) considera a propósito de la competencia territorial para conocer de los expedientes de liberación de cargas y gravámenes que la parte principal de una finca es la que contenga la casa-habitación del dueño o, en su defecto, la casa-labor, y, si tampoco la hubiere, la parte de mayor cabida. En cualquier caso, consideramos que para determinar la parte principal de la finca habrá de considerarse en primer lugar un criterio económico, estimando como parte principal la de mayor valor monetario, en lo que incidirá enormemente las edificaciones que puedan estar construidas en su suelo, y en segundo lugar, si su valor económico es idéntico, habrá de atenderse a la mayor cabida del inmueble.

Parece más conveniente en estos casos, que el objeto del procedimiento sea siempre una finca concreta y determinada, y no varias, si alguna está dentro de un partido judicial y otra en otro, ya que la tramitación conjunta determinaría que el interesado pudiera eludir la norma de competencia territorial mediante la petición conjunta en un expediente de dominio de varias fincas de su pertenencia, acudiendo al órgano que más le interesara o conviniera. Y ello podría conllevar incluso la elección del partido judicial al que habría de plantearse una eventual demanda de juicio contencioso sobre el mismo objeto, que siempre queda expedita, pues la resolución que se dicte nunca tiene efecto de cosa juzgada.

A favor de la sumisión expresa en estos expedientes de dominio se manifiesta RODRIGUEZ LÓPEZ<sup>3</sup>, aunque a mi juicio lo que regula la ley es un caso de fuero imperativo, y que por tanto es de obligado cumplimiento, e incluso verificable de oficio por el órgano judicial, y además resulta la sumisión expresa extraña a la naturaleza de este expediente, que no tiene base negocial previa en la que se pueda articular una cláusula de este tipo, sino que el procedimiento nace a iniciativa de un interesado en base a una situación registral concreta, sin la existencia de pactos o acuerdos previos por los interesados.

El artículo 13.2 del PLJV en materia de derechos reales consideraba competente para su tramitación y resolución al Secretario judicial que asuma su administración en el ámbito territorial correspondiente. Asimismo, el artículo 117.1, 117.3 y 11 del PLJV se refería al Secretario judicial como el competente para tramitar y resolver el expediente de dominio. Junto a él, el artículo 115 del PLJV habilitaba también al Registrador de la propiedad y al Notario para la administración del expediente.

## **SUJETOS QUE PUEDEN PROMOVER E INTERVENIR EN EL EXPEDIENTE**

La legitimación para iniciar el expediente corresponde al dueño de la finca. El artículo 272 del [Reglamento Hipotecario](#) habla del "propietario".

No obstante, debería de permitirse una legitimación activa amplia, y permitir la posibilidad de que la legitimación la pudiera tener el que no es el titular actual de la finca, si su finalidad es legítima, tal como establecía la Resolución de la DGRN de 22 de abril de 1987 ( RJ 1987/3219) que autorizaba que el expediente se inicie también por el vendedor de la finca que trata de facilitar el acceso del derecho de los compradores al registro.

En los expedientes de dominio ha de darse audiencia a la totalidad de las personas que figuran en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria y 274 del Reglamento hipotecario, a los que la propia ley considera como interesados en su tramitación, pues la decisión que se dicte al respecto podrá afectar alguno de sus derechos. Es decir, se trata de un conjunto de personas o entidades que por su relación con la finca objeto del expediente, puedan tener derechos con ella relacionados.

No obstante, dicha relación de interesados no se agota en sí misma, y pueden surgir otras personas que puedan acreditar o esgrimir un interés legítimo. Será preciso que se alegue dicho interés ante el órgano competente para garantizar que deban ser oídas en el expediente. Ello suele ser frecuente en casos de que las personas o entidades llamadas en virtud de la ley hayan transmitido por actos "inter vivos" o "mortis causa" sus derechos sobre la finca objeto del expediente o sobre las colindantes, lo cual constituye un caso de subrogación en la situación jurídica que tenía el transmitente.

El artículo 201.3 de la [Ley Hipotecaria](#) alude a que el Juzgado dará traslado del escrito iniciador del expediente a quien tuviera la finca catastrada o amirallada a su favor. El artículo 117.1 3º del PLJV obligaba a notificar el expediente a los titulares catastrales de los inmuebles que colindan con el que es objeto del expediente. Ello resultaba una notable mejora en su regulación jurídica, pues en muchas ocasiones la situación catastral de la finca está más actualizada que su situación registral, y es más sencillo acudir para conocer a los colindantes a la certificación catastral de la finca objeto del expediente, y constituye una garantía para que los colindantes, que son los que normalmente se pueden ver más afectados por el expediente, lleguen a un efectivo conocimiento del procedimiento, que les permita una adecuada defensa de sus intereses.

De ahí que deba aportarse por el solicitante, y exigirse por el órgano judicial una certificación catastral descriptiva y gráfica del estado actual de la finca en el Catastro Inmobiliario, a la que se refiere el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, que comprenda también una certificación de los titulares de inmuebles colindantes, para que puedan ser citados al expediente como interesados. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario permite con arreglo al artículo 53 que los titulares de inmuebles accedan a los datos de las parcelas o fincas colindantes con la de su titularidad.

En cuanto a la actividad a desplegar por los interesados en el expediente, el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria establece que se les citará para que puedan comparecer en el plazo de 10 días. Dicha comparecencia no es sólo para personación, sino también para efectuar alegaciones, lo que no se compagina con una mera comparecencia ante el órgano judicial, que no ha sido previamente fijada, y que exigiría una completa y absoluta disponibilidad. Además, la realización de alegaciones referidas a cuestiones eminentemente técnicas y prolijas, exige sin duda que se realicen por escrito. Por ello, habrá que concluir que dicha comparecencia deberá realizarse mediante escrito del interesado donde comparezca y alegue lo que a su derecho convenga.

Si se produce la personación del interesado, se le notificarán la totalidad de las resoluciones que se dicten, y podrá proponer y practicar la prueba que solicite y se le admita.

Una cuestión importante en la actual regulación jurídica es la eficacia de la oposición que cualquier interesado hiciera a la solicitud del promotor del mismo. Con arreglo, a la doctrina de las Audiencias Provinciales( AAP de Murcia 129/2006 de 24 de julio, JUR 2006/252549; AAP de Toledo 49/2006, de 23 de mayo, JUR 2006/195553; AAP de Sevilla de 27 de marzo de 2006, JUR 2006/243355; AAP de Asturias de 14 de febrero de 2006, JUR 2006/134191) y a la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de mayo de 1981 (EDJ 1981/1510) , la oposición de algún interesado en el expediente no produce la terminación y archivo inmediata del expediente, con remisión de los intervinientes al proceso contencioso, sino que debe distinguirse el motivo de oposición planteado. En estos casos, debe diferenciarse si la oposición se dirige exclusivamente a

discutir la pretendida justificación de la adquisición de dominio invocada por el solicitante, en cuyo caso ha de continuar el expediente y resolverse la misma en el auto poniendo fin al procedimiento, declarando tener o no justificado el derecho del promovente. En cambio, cuando la oposición es del tipo reivindicatoria, de tal forma que no se limita a discutir esa justificación del acto de adquisición del dominio, sino que pretende una declaración del derecho dominical contradictorio, entonces ha de considerarse inadecuado el expediente de dominio, y proceder a sobreseer el expediente, en aplicación del artículo 1.817 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881.

En el mismo sentido se pronuncia GONZÁLEZ POVEDA<sup>4</sup>, que considera que la única oposición admisible en el expediente de dominio es la dirigida a impugnar la procedencia del expediente en relación a si se ha justificado suficientemente la adquisición del dominio.

## **PROCEDIMIENTO**

El inicio del expediente se produce por un escrito cuyo contenido viene delimitado por lo establecido en el artículo 274 del Reglamento Hipotecario. En el caso de expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, se hará constar también lo exigido por el artículo 285 del Reglamento Hipotecario. Al escrito se han de acompañar las dos certificaciones fundamentales, la del Registro de la Propiedad, y la descriptiva y gráfica del estado actual de la finca en el Catastro. Es importante que se haga constar en dicha certificación la relación de los titulares catastrales de los inmuebles colindantes, para poder notificarles el procedimiento, dado que suele ser muy relevante la publicidad que otorga el catastro de los titulares de fincas colindantes, dado que en ellos se centra en gran medida el círculo de afectados por la inscripción registral que se pretende.

Una vez admitido a trámite, se citará a las personas o entidades a que se refiere el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria para que dentro de los 10 días siguientes puedan comparecer y alegar lo que a su derecho interese. El artículo 274 del Reglamento Hipotecario permite la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, y si se trata de un expediente de inmatriculación, ello llevará consigo la apertura de un folio registral nuevo, al ser la primera inscripción de la finca, de conformidad con los artículos 7 y 8 de la Ley Hipotecaria.

La dificultad de las citaciones estriba en estos casos, en que la parte solicitante pueda encontrar un domicilio actualizado de las personas o entidades a las que hay que notificar la existencia del procedimiento. En cualquier caso, y en consonancia con los artículos 156 y siguientes de la LEC y con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, será necesario que a través de Instituto Nacional de Estadística, Tesorería General de la Seguridad Social, u otro modo usual, se investigue el domicilio real de los interesados y se intente su notificación personal, y no acudir a la notificación edictal "ab initio", lo cual sin duda repercutirá en una posible indefensión de los interesados en el procedimiento.

No obstante, si hubiera de acudir a dicha vía edictal, el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria especifica que su publicación se hará en el Juzgado, Ayuntamiento y Boletín de la Provincia si la finca es de cuantía superior a 25.000 pesetas, y en periódico de mayor circulación de la provincia si su valor es superior a 50.000 pesetas.

Esto redundará en una publicación suficiente, al permitir una notable difusión de su contenido. Dicho precepto habrá de considerarse norma especial, ya que en la actual Ley de enjuiciamiento civil, concretamente en su artículo 164, sólo se exige que la publicación de edictos se haga en el tablón de anuncios del Juzgado, salvo que la parte solicitante pida su publicación en otro medio y a su costa.

El procedimiento es sustancialmente escrito, con trámites sucesivos de alegaciones, prueba y conclusiones, que hacen que el mismo sea largo y farragoso. Una futura regulación de la materia en una Ley de jurisdicción voluntaria debería de acercarse a un procedimiento basado en la concentración y celeridad de trámites, con una sólo vista o comparencia, donde se articule la prueba y las conclusiones. Ello redundaría en una agilidad y rapidez de la que en la actualidad carece el procedimiento.

## **EFFECTOS DE LA DECISION QUE PONGA FIN AL EXPEDIENTE**

El artículo 201.5 de la Ley Hipotecaria establece que el procedimiento termina por auto, declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial del expediente, es decir, inmatriculando la finca, acordando la reanudación del tracto sucesivo interrumpido o declarando la

mayor cabida de la finca, en el caso de que la resolución sea estimatoria, o denegándola en el caso de desestimación de la solicitud.

El auto estimatorio por el que se pone término al expediente de reanudación de tracto sucesivo tiene la especialidad de que ha de disponer la cancelación de las inscripciones contradictorias con la que se acuerda inscribir, de conformidad con el artículo 286 del Reglamento Hipotecario, y obliga a hacer constar en el mismo la observancia de los requisitos que establece el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en cuanto a las notificaciones a los interesados en el expediente y a la forma en que dichas notificaciones se han realizado.

Este era el criterio seguido por la Resolución de la DGRN de fecha 9 de Octubre de 2000( RJ 2000/10226), que denegó la inscripción de auto de reanudación del tracto sucesivo, por no hacerse constar en dicha resolución la forma en que se realizaron las notificaciones que previene el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

## **RECURSOS**

Con carácter general, el artículo 201.5 de la Ley Hipotecaria establece la posibilidad de que contra el auto se interponga recurso de apelación en ambos efectos, por cualquiera de los interesados o por el Ministerio Fiscal. Habrá que mantener un criterio amplio del concepto de interesado, como cualquier persona o entidad que se pueda ver afectada por la indicada resolución, y ello aunque no se haya personado ni opuesto previamente en el expediente, siempre que se respeten los plazos legamente establecidos para apelar.

Será necesario que el citado auto adquiera el carácter de firme, para que el solicitante pueda pedir el testimonio del mismo a efectos de su inscripción registral. Considerar también en este caso plenamente admisibles los llamados recursos de aclaración o corrección a que se refiere el artículo 214 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que tienen la finalidad de depurar la resolución de algún error o defecto no sustancial, y sin el cual puede que el auto dictado no sea inscribible.

El artículo 24 del PLJV no establecía con carácter general la posibilidad de recurso alguno contra ninguna resolución dictada en materia de jurisdicción voluntaria por el Secretario judicial. Por tanto, contra el decreto dictado por el Secretario judicial, tanto si era estimatorio o desestimatorio, no cabía recurso alguno.

Esta regulación consistente en la eliminación de recursos contra resoluciones definitivas, contenida en el proyecto de ley retirado, ha de considerarse como muy negativa, pues supone dotar de un carácter más administrativo a este procedimiento, y evita que se vaya formando un cuerpo de doctrina en torno a la aplicación de la ley. Por tanto, esperemos que en la futura regulación jurídica de la materia en un futuro Proyecto de Ley de jurisdicción voluntaria, se articule un sistema de recursos adecuado para que las resoluciones en la materia puedan ser conocidas y revisadas por órgano distinto del que resuleva el expediente.

Antonio Luis Valero Canales.  
*Secretario Escuela de Criminología de la Judicial.*  
*P.D.I. de la Escuela de Criminología de la U.C.A.M.*  
[anluvalero@gmail.com](mailto:anluvalero@gmail.com)

## **BIBLIOGRAFÍA**

Andrés de la Oliva Santos e Ignacio Díez-Picazo Giménez en su libro "Derecho Procesal civil.El proceso de declaración.Ejecución forzosa. Procesos especiales".Segunda edición.Editorial Cento de Estudios Ramón Areces S.A.

Gómez Orbaneja, Emilio y Herce Quemada, Vicente (1979) : "Derecho Procesal Civil". Volumen II.

González Poveda, Bienvenido : "La jurisdicción voluntaria. Doctrina y formularios. Segunda edición. Editorial Aranzadi.

Robles Acera, Antonio y Martín Contreras, Luis. : " Guía práctica de la jurisdicción voluntaria". Segunda edición. Editorial Colex.

Boletín de Información del Ministerio de Justicia. Proyecto de Ley de Jurisdicción Voluntaria. Año LX, Suplemento al número 2025, de 15 de Noviembre de 2006.

Rodríguez López, Félix: "El expediente de dominio. Legislación, estudio, jurisprudencia y formularios" Editorial Comares. 9ª edición.  
anluvalero@gmail.com

## NOTAS

1 ROCA SASTRE y ROCA SASTRE MUNCUNILL: "*Derecho hipotecario*". Volumen III, página 142.

2 En fecha 18 de Marzo de 2007 apareció en página web del Congreso de los Diputados el "Proyecto de la ley de jurisdicción voluntaria para facilitar y agilizar la tutela y garantía de los derechos de la persona y en materia civil y mercantil", ([www.congreso.es](http://www.congreso.es)) presentado el 20/10/2006, y calificado el 24/10/2006. Dicho proyecto fue finalmente retirado, renunciando hasta la fecha a una nueva regulación jurídica en dicha materia.

3 RODRIGUEZ LÓPEZ, FÉLIX: "El expediente de dominio. Legislación, estudio, jurisprudencia y formularios" Editorial Comares. 9ª edición. Página 46.

4 GONZÁLEZ POVEDA, BIENVENIDO : "La jurisdicción voluntaria. Doctrina y formularios. Segunda edición. Editorial Aranzadi. Página 434.