**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 25**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO.** **OTROS MEDIOS DE OBTENER LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS EN EL REGISTRO. INMATRICULACIÓN POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO VINCULADAS O DEPENDIENTES DE ELLAS.**

**EXPEDIENTE DE DOMINIO.**

Los medios de inmatriculación están regulados por los artículos 203 a 207 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, y son los siguientes:

1. El expediente de dominio.
2. El título público de adquisición.
3. La sentencia obtenida en procedimiento declarativo.
4. Las certificaciones o documentos administrativos precisos para inmatricular las siguientes fincas:
5. Los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas.
6. Las fincas de resultado en los expedientes de transformación o equidistribución urbanística.
7. Las fincas de reemplazo en los expedientes de concentración parcelaria.
8. Las fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.

En todo caso, es preciso tener en cuenta que conforme al artículo 207 de la Ley Hipotecaria, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de la Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde la fecha de la inmatriculación, salvo que ésta se haya realizado en virtud de expediente de dominio o sentencia judicial. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.

El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas está regulado por el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, y sus reglas esenciales son las siguientes:

1. Es competente para tramitarlo un notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los colindantes.
2. Se inicia mediante solicitud del titular dominical de la finca, en la cual debe describirse la finca e identificarse a los poseedores de la misma, y a la que deben acompañarse el título de dominio, la certificación catastral descriptiva y gráfica y lo demás documentos relacionados.
3. El notario levantará acta de solicitud y documentos y la remitirá al registrador solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación, los que el registrador hará en el plazo de quince días siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:
4. La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad y la certificación catastral.
5. La falta de previa inmatriculación de la finca.
6. La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca con otras previamente inmatriculadas.

En caso contrario, el registrador denegará la certificación y anotación y lo comunicará al notario, quien archivará las actuaciones.

Del mismo modo, si el registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca con otras de dominio público que no estén inmatriculadas de las que tenga noticia, lo comunicará al órgano o entidad competente, y si la Administración se opusiese el registrador denegará la certificación y anotación y lo comunicará al notario, quien archivará las actuaciones.

Una vez expedida la certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas, el registrador la remitirá al notario.

La anotación tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha.

1. El notario notificará la pretensión de inmatriculación a las siguientes personas, quienes podrán comparecer en el expediente:
2. Los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca.
3. Aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes
4. El titular catastral.
5. El poseedor de hecho de la finca.
6. El Ayuntamiento.
7. La Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado.
8. Los titulares registrales colindantes.

Además, la tramitación del acta se publicará en el Boletín Oficial del Estado.

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

Si se formula oposición por cualquier interesado, el notario archivará el expediente y lo comunicará al registrador. En este 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.

Si no se formula oposición por ningún interesado, el notario levantará acta accediendo a la pretensión del solicitante, la cual se remitirá al Registro, y previa su calificación positiva el registrador practicará la inscripción de dominio de inmatriculación, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del acta notarial inicial.

Así mismo, la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva.

Además, se publicará en el Boletín Oficial del Estado un edicto que refleje los datos de la finca y su titularidad y cargas, y tal edicto será notificado a los interesados.

1. 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, la denegación de la anotación preventiva o de la inmatriculación por parte del registrador podrá ser impugnada conforme a las normas para impugnar las calificaciones negativas, quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento declarativo correspondiente.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Así mismo, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria regula una variante procedimental del expediente de dominio cuando su promotor es el titular de un derecho real sobre una finca no inscrita que pretende su inmatriculación a favor del propietario para así lograr la inscripción de su propio derecho.

**OTROS MEDIOS DE OBTENER LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS EN EL REGISTRO.**

Dejando a un lado la inmatriculación por título público de adquisición, que se estudia en el siguiente tema del programa, el artículo 204 enumera los siguientes medios de inmatriculación:

1. Inmatriculación de fincas de resultado en los expedientes de transformación o equidistribución urbanística, que conforme al Real Decreto de 4 de julio de 1997, que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, se realiza en virtud de:
2. Certificación administrativa acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto.
3. Título público otorgado por todos los titulares de las fincas afectadas por la actuación acompañado de la certificación administrativa acreditativa de la aprobación de cada una de las operaciones.
4. Inmatriculación de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria, que conforme al texto refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 se realiza en virtud del acta notarial de reorganización de la propiedad.
5. Inmatriculación de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa, que conforme al Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 se realiza en virtud del acta en la que consten la ocupación y el pago, o solo el acta de ocupación acompañada del resguardo acreditativo de la consignación o el depósito del justiprecio.
6. Inmatriculación de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde, que conforme a la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003 se realiza en virtud de la certificación de la resolución administrativa aprobatoria del deslinde.
7. Inmatriculación en virtud de sentencia obtenida en un procedimiento declarativo en el que se haya demandado a todos los que figuraron como interesados en el expediente de dominio en el caso de que se formulase oposición a la pretensión de inmatriculación en tal expediente de dominio.

**INMATRICULACIÓN POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO VINCULADAS O DEPENDIENTES DE ELLAS.**

El artículo 36 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas obliga a éstas a inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros. No obstante, la inscripción será potestativa para el caso de arrendamientos inscribibles.

Los aspectos registrales de esta obligación están regulados por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, que establece que las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho Público vinculadas o dependientes de las mismas podrán inmatricular los bienes de su titularidad mediante la aportación de los siguientes documentos:

1. El título escrito de dominio, cuando dispongan de él.
2. Certificación administrativa librada por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los bienes, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, cuyo contenido es el siguiente:
3. El acto, negocio o modo de su adquisición.
4. La fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario, así como de su descripción.
5. La naturaleza patrimonial o demanial de la finca y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.
6. Certificación catastral descriptiva y gráfica que se corresponda con la descripción literaria y representación gráfica georreferenciada de la finca. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

Una vez presentada la documentación correspondiente, el registrador calificará la pretensión de inmatriculación de la Administración, denegando la inmatriculación si advirtiese la existencia de fincas previamente inmatriculadas coincidentes en todo o en parte.

Si calificase positivamente la pretensión de inmatriculación, el registrador practicará la inscripción, remitirá certificación de la misma al órgano o entidad interesada y ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca, así como su titularidad y cargas, de la misma forma que la prevista para el expediente de dominio.

Por último, debe tenerse en cuenta que la reforma de la legislación hipotecaria operada por Ley de 24 de junio de 2015 suprimió la facultad que ostentaba la Iglesia Católica de inmatricular los edificios de su propiedad sin necesidad de la titulación generalmente exigida.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024