



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., en escrito de 11 de febrero pasado y registro de entrada en la Diputación el día 24 del mismo mes, solicita del Departamento de Asistencia a Municipios y Formación la emisión de un informe jurídico sobre la legislación aplicable a un expediente de recuperación de oficio de una parcela rústica, que el Ayuntamiento considera de su propiedad, aunque en el Registro de la Propiedad aparece inscrita a nombre del vecino que la ocupa.

A la solicitud se acompaña copia de la siguiente

DOCUMENTACIÓN

- 1.** Informe de Secretaría, de 24-11-2010, sobre procedimiento a seguir por el Ayuntamiento para recuperar de oficio un bien de dominio público.
- 2.** Resolución de la Alcaldía, de 27-11-2010, incoando el expediente de recuperación de oficio de la parcela.
- 3.** Notificación de la anterior resolución al titular registral.
- 4.** Idem. a otro vecino.
- 5.** Escritura nº 1746 de 26/4/2004 (1 folio) a la que se adjunta: a) informe del Alcalde de 10-9-1963 sobre un acuerdo (presuntamente) adoptado en la sesión de 11-8-1963, de venta de 389 m2 en el paraje... al titular registral, como parcela sobrante de vía pública; b) nota simple del Registro que acredita dicha titularidad; y c) edicto notarial, de 26-5-2004, de inmatriculación de la finca.
- 6.** Acta de la sesión plenaria del 11 de agosto de 1963: no recoge el acuerdo de venta a que se refiere el informe del Alcalde, y sí otra, de 48 m2 por 960 pts. a otro señor.
- 7.** Mandamiento que refleja el ingreso de las 960 pts de la venta anterior, de 22-2-64.
- 8.** Testimonios de 4 vecinos, diciembre 2010: desconocen el derecho del titular registral.
- 9.** Informe de los Servicios Técnicos municipales de 7 de diciembre de 2010.
- 10.**-Alegación del titular registral, de 17-12-2010, interesando, como proposición de prueba, que el Ayuntamiento solicite "del órgano consultivo" (sic) de la Diputación Provincial la legislación aplicable al caso, teniendo en cuenta los antecedentes.
- 11.**-Libro de ingresos del Ayuntamiento (enero-marzo 1964)
- 12.**- Solicitud del Ayuntamiento al Catastro del historial de la parcela, de 17-12-2010.
- 13.**- Respuesta del Catastro a la solicitud, de 27-12-2010.
- 14.**- Correo electrónico de Secretaría pidiendo más información al Catastro, de 29-12-2010.
- 15.**-Certificado de Secretaría, de 26-11-2010, sobre libros contables 1963 y 1964.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



- 16.**–Diligencia de Secretaría, de 26-1-2011, sobre entrega de documentos al abogado del requerido y de revisión de los originales de contabilidad 1963 y 1964
- 17.**–Informe propuesta de Secretaría de 28 de enero de 2011.
- 18.** –Notificación al requerido de la denegación de práctica de prueba, de 28-1-2011.
- 19.**–Escrito del titular catastral, de 9-2-2011, reiterando su petición de que se solicite del “órgano consultivo” de la Diputación la legislación aplicable al caso, adjuntando copia del informe del Alcalde de 1963, descrito en el punto 5 a)

ANTECEDENTES

1.- De la lectura de estos documentos se deduce, en síntesis, que el actual titular registral promovió la inmatriculación de la finca a su nombre en 2004 para lo que aportó, al menos, un informe del Alcalde de 10 de septiembre de 1963 según el cual la Corporación, en sesión de 11 de agosto de ese mismo año, había acordado venderle una parcela sobrante de la vía pública de 389 m² al precio de 20 pesetas/m² en el paraje..., para construir un establo.

2.-El Ayuntamiento, por el contrario, considera que la finca sigue siendo municipal porque el mencionado informe del Alcalde no refleja la realidad: en el acta de la sesión plenaria de 11 de agosto de 1963 no hay constancia del acuerdo, ni en el libro de contabilidad de enero-marzo 1964 del ingreso de la supuesta venta de esa parcela, mientras sí la hay de otra parcela sobrante a otro señor, cuya enajenación ha quedado reflejada en ambos documentos.

3.-El Ayuntamiento ha incoado un expediente de recuperación de oficio de la parcela, que considera bien de dominio público. En el trámite de alegaciones –diciembre 2010- varios vecinos han manifestado ignorar que tal terreno perteneciera a su actual titular. Por su parte, en el mismo trámite, el titular ha pedido al Ayuntamiento que solicite “del órgano consultivo de la Diputación Provincial cuál es la legislación aplicable con los antecedentes del expediente”, petición reiterada el 8 de febrero de 2011, que el Ayuntamiento ha decidido tomar en consideración, siendo este el motivo de la solicitud del presente

INFORME

PRIMERO.- Hay que señalar, antes de nada, que en la Diputación Provincial no existe un órgano al que las entidades locales tengan obligación de consultar con carácter previo antes de adoptar determinados acuerdos, como sí deben hacerlo, por ejemplo, al Consejo Consultivo de la Junta de Comunidades en determinadas circunstancias. En un Ayuntamiento la función de asesoramiento legal preceptivo corresponde al titular de la



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

Secretaría, y un informe del Departamento de Asistencia a Municipios de la Diputación como el presente, que es optativo, puede complementar, pero no suplir, al que preceptivamente deba redactar el Secretario como asesor legal de la Corporación.

SEGUNDO.- La legislación aplicable –y así se responde a la pregunta concreta del Ayuntamiento- a la obligación de la administración pública local de ejercer las acciones necesarias para defender sus bienes, -así como las prerrogativas y potestades administrativas que la ley le otorga, entre las que se encuentra la recuperación de oficio de la posesión de sus bienes, objeto de este informe- está contenida básicamente en las siguientes normas:

Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, LRBRL (arts. 68 y 79 a 83)

RDleg. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, TRRL (arts. 74 a 87, aunque no se refieren a potestades).

RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, RBEL. (arts. 7; 9; 44 y ss y arts. 70 y 71).

RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las E. Locales, ROF (arts. 220 y 221).

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, LPAP (arts. 28 y 41 a 64).

RD 1373/2009, de 28 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003 (art. 68).

TERCERO.- No obstante, en el presente caso, hay que poner de manifiesto que encontrándose la finca en cuestión inscrita a nombre del particular en el Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento no puede recuperar la posesión de la misma por la vía del ejercicio de la potestad de la recuperación de oficio. Pues, según la jurisprudencia (STS de 3 de abril de 1979), la recuperación de oficio debe respetar las situaciones jurídicas consolidadas y las presunciones posesorias que el Registro otorga. Y ello es así porque la titularidad registral produce dos presunciones:

-La del art. 35 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946 (LH), según la cual *"a los efectos de la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito será justo título la inscripción y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de la vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa"*.

- Y la del art. 38 LH *"se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual*



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles y derechos reales tiene la posesión de los mismos".

Estas presunciones son ***iuris tantum*** por lo que admiten prueba en contrario. La presunción posesoria se basa en la inscripción, y deriva de la exactitud del Registro, por eso para destruirla es necesario impugnar la inscripción misma, porque mientras no se impugne y se declare la nulidad de la inscripción la presunción sigue vigente. Con arreglo al art. 38.2 LH *"no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente (...)".* La presunción dura mientras esté vigente el asiento y solo desaparece con nueva inscripción dictada por resolución judicial. Salvo prueba en contrario, el titular inscrito debe ser considerado en cualquier lugar y tiempo y por cualquier persona como si fuera el titular real.

En consecuencia, estando inscrito el bien en el Registro de la Propiedad a nombre de otra persona, el ejercicio de la potestad de recuperación de oficio no es posible. El Ayuntamiento deberá ejercitar, por tanto, las correspondientes acciones civiles ante los tribunales ordinarios y, al propio tiempo, impugnar la inscripción registral, aportando pruebas suficientes que desvirtúen la actual presunción. Por eso sería conveniente designar letrado y defender sus derechos previo acuerdo plenario.

Es cuanto me corresponde informar, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho, y no supe en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 3 marzo 2011