



ASUNTO: BIENES.

Posibilidad de recuperación inmueble

103/10

FD

INFORME

I. ANTECEDENTES:

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

- Con fecha ___ de marzo de 2010, tiene entrada en este Servicio, escrito del Ayuntamiento de _____, mediante el que se solicita asesoramiento respecto al inicio de actuaciones judiciales, para recuperar la propiedad del inmueble donde estaba ubicada _____.
- La solicitud viene acompañada de fotocopia de los siguientes documentos:
 - Acta Notarial _____, otorgada _____.
 - Certificación _____.
 - Nota simple informativa del Registro de la Propiedad _____.
 - Escritura de cesión de bienes _____.
 - Copia de las inscripciones en el Registro de la Propiedad antes aludidas.
 - Escrito del Ayuntamiento de _____ de fecha ___ de marzo de 2009, dirigido al Excmo. Sr. Presidente de la Junta de Extremadura.



II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Código Civil (CC).
- Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, según Decreto de 8 de febrero de 1946 (TRLH).
- Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC).
- Ley 3/1997, de 20 de marzo, de extinción de Cámaras Agrarias Locales.
- Decreto 107/1997, de 29 de julio, por el que se regula el reintegro del patrimonio histórico perteneciente a las extintas Cámaras Agrarias Locales.

III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. En primer término conviene hacer constar que la cosa a la que se refiere el presente informe, se identifica con el inmueble descrito en la nota simple registral Registro de la Propiedad nº 2 de _____, de fecha__ de febrero de 1999, relativa a la inscripción de la finca _____, Tomo ____, Libro ____, Folio ____, Alta ____, situada en C/ _____, de _____, con una superficie de _____, con las siguientes titularidades:

- _____, 50 % del pleno dominio por título de cesión gratuita.
- _____, 50 % del pleno dominio por título de cesión gratuita.

2º. Por lo que respecta a las titularidades señaladas, fueron adquiridas mediante escritura de cesión de bienes nº _____, otorgada por la Junta de Extremadura a favor de la _____, con fecha _____ de noviembre de 1998, ante el Notario Don _____.

La Junta de Extremadura, titular por entonces de la finca, la adquirió en virtud del Real Decreto 1862/1995, de 17 de noviembre, de traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Junta de Extremadura, en materia de Cámaras Agrarias. Así mismo, en uso de sus competencias aprueba la Ley 3/1997, de 20 de marzo, de extinción de las Cámaras Agrarias Locales, cuyo artículo 2 regula el destino de su patrimonio, estableciendo entre otros el siguiente criterio "*b) Aquellos bienes que provengan del patrimonio incautado a las Organizaciones Sindicales o Políticas como consecuencia de la Guerra Civil Española se reintegrarán en pleno dominio a las mismas en tanto acrediten su condición de propietario al momento de la incautación o ser sus legítimos herederos.*" Para llevar a cabo lo dispuesto en la Ley citada, el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura aprueba el Decreto 107/1997, de 29 de julio, por



el que se regula el reintegro del patrimonio histórico perteneciente a las extintas Cámaras Agrarias Locales, estableciendo en el artículo 2 el procedimiento por el que se llevara a cabo, en su caso el reintegro, el artículo 3 los órganos competentes para su resolución, el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Agricultura y Comercio, y tramitación de los expedientes, la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura y Comercio, que informará en su caso a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Industria y Hacienda, y en el artículo 4 las condiciones de aceptación de los interesados.

En aplicación de las normas citadas y tras la tramitación del procedimiento establecido, el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en sesión celebrada el 3 de noviembre de 1998, acuerda la cesión de la finca descrita a favor de la (TITULAR 1) y (TITULAR 2), otorgándose la correspondiente escritura pública de cesión, reseñada en el párrafo primero de este apartado.

Cuentan por tanto los titulares de la finca del correspondiente título otorgado legítimamente, que ha sido debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 1218 del CC, *"Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste. También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros."*, y 38 del TRLH, *"A todos los efectos legales 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 modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos."* En tal sentido es abundante la doctrina del Tribunal Supremo, que se recoge entre otras en las Sentencias de 22 de mayo de 1999, *"La inscripción registral vigente de esa adquisición aporta la presunción -iuris tantum- de que el derecho adquirido existe en sus propios términos y a favor del titular, sin que esta presunción pueda estimarse anulada o disminuida ..."* y de 10 de junio de 1993, *"La prueba del dominio del actor sobre la finca que reivindica requiere la existencia de un título que acredite la propiedad de la cosa."*

3º. Por lo que respecta a posición del Ayuntamiento debe recordarse que en la actualidad ningún vínculo le une con la finca, cuya propiedad transmitió a favor de la entonces _____, mediante escritura pública de compraventa otorgada con fecha, ___ de agosto de 1952, según consta en la inscripción 1ª de la finca _____ del Registro de la Propiedad nº ___ de Mérida.

Con tal posición, es evidente que el Ayuntamiento de _____ queda fuera del círculo hipotecario, por lo que no puede ejercitar ninguna de las acciones dirigidas a la recuperación del dominio o de la posesión: la acción reivindicatoria, recogida en el párrafo segundo del artículo 348 del



CC; o la acción declarativa de dominio, que no está regulada en el CC, que tienen por objeto "... la protección del derecho de propiedad, tratando de obtener una mera declaración o constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor y le basta con la declaración de que el actor es propietario de la cosa ..." (STS de 24 de marzo de 1992), diferenciándose ambas en que, en tanto que la acción reivindicatoria está dirigida a exigir la devolución de la cosa, la acción declarativa de dominio, no pretende la restitución de cosa ninguna, sino tan sólo que se reconozca el dominio del actor. Sin embargo, ambas acciones contienen los mismos requisitos:

- Dominio del Actor, en el sentido de que exige ser ejercitada por el dueño de la cosa, debiendo el propietario estar desposeído de la cosa y quedando obligado a probar su derecho de dominio.
- Posesión de la cosa por el demandado no propietario.
- Identidad de la cosa.

4º. Por cuanto se ha expuesto, y pese a estar plenamente acreditada la identidad de la cosa, se puede concluir que el Ayuntamiento de _____ carece de legitimación para iniciar actuaciones judiciales tendentes a recuperar la propiedad del inmueble situado en la C/ _____, nº __, de dicho Municipio, ya que carece de título de dominio de clase alguna en el que amparar su eventual demanda. A mayor abundamiento, debe señalarse que los actuales poseedores de la finca, (**TITULAR 1**) y (**TITULAR 2**), son titulares con escritura pública debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Badajoz, mayo de 2010.