

ASUNTO: BIENES / INMATRICULACIÓN

Inmatriculación de fincas.

334/16

E

INFORME

I. HECHOS. ANTECEDENTES.-

Escrito del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de XX sobre el asunto epigrafiado.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la Ley Hipotecaria.
- Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 13/2015, de 14 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria .
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

III. FONDO DEL ASUNTO

PRIMERO.- En primer lugar y a efectos de conocer el verdadero alcance del derecho que estamos tratando, resulta necesario aclarar cuál es el concepto jurídico de inmatriculación. La inmatriculación registral es el procedimiento por el cual todos los bienes inmuebles que no se encuentren en la actualidad en el Registro de la Propiedad (y por tanto no conste a efectos públicos que sean dominio de nadie) pueden acceder a ser

registrados por primera vez, otorgando a sus propietarios la posibilidad de probar en cualquier momento que son dueños de los mismos. Es importante tener en cuenta que en cualquier asunto en el que se discuta la propiedad de un bien inmueble, la presunción a favor siempre va a ir dirigida a la persona que tenga dicho bien inscrito en el Registro de la Propiedad, y el procedimiento de inmatriculación es el único posible para obtener ese registro de un inmueble no inscrito.

Por Ley 13/2015, de 14 de junio se aprobó un proyecto de Ley de reforma de la Ley Hipotecaria que ha entrado en vigor el 23 de junio de 2015, donde, entre otros particulares, se modifican los artículos que afectan directamente a los procedimientos inmatriculadores.

Así se prevé la eliminación de uno de dichos medios inmatriculadores, el judicial, el expediente de dominio. Dicho expediente tenía la particularidad de hacer que, las inscripciones practicadas en virtud del mismo, no quedaban sujetas a las limitaciones del 207 de la Ley Hipotecaria.

De esta forma se desjudicializa el procedimiento de inmatriculación de fincas, pasando desde ahora a ser exclusividad de los notarios (en su formulación) y de los Registros en su inscripción.

Así sólo pasará a existir un método inmatriculador, denominado "expediente de dominio" que se instruirá ante notario, y cuyo procedimiento sufre una modificación fundamental pues da una especial relevancia al Catastro Inmobiliario, al exigir para la inmatriculación de fincas la perfecta identificación catastral-registral con la realidad física de la finca

Sin embargo, el artículo 206 de la nueva Ley Hipotecaria seguirá permitiendo al Estado y al municipio inmatricular en virtud de una simple certificación administrativa, en unión del correspondiente certificado del Catastro.

SEGUNDO.- El marco legal donde nos situamos, si los sujetos interesados son las Administraciones Públicas, es el Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la Ley Hipotecaria y la regulación que la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, hace de los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad, la cual es complementaria de la prevista en la legislación hipotecaria, pero siguiendo una tendencia creciente favorable al documento administrativo ya manifestada en el RD 1093/1997, se amplían los supuestos en que éste es inscribible y se pone especial énfasis en la virtualidad de la certificación expedida por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes de estas entidades para la inscripción de los actos unilaterales.

Así el número 1 del artículo 37 establece que la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes de las Administraciones Públicas "se *practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta Ley*".

Como es sabido, el artículo 206 de la Ley Hipotecaria señala que "1. *Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y 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 de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.*

Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9.

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 realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.»

No obstante, hemos de señalar que existe un deber de inscripción registral de los bienes inmuebles y derechos reales de titularidad local, establecido de forma expresa en el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (RDL 781/86), al señalar su artículo 85 que las Entidades locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, siendo suficiente a tal efecto la certificación que, con relación al inventario aprobado por la respectiva Corporación, expida el Secretario, con el visto bueno del Alcalde o Presidente y que producirá iguales efectos que una escritura pública.

Si no existiera título inscribible de dominio, se estará a lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria, y 303 a 307 de su Reglamento, que en su apartado 4º dice que los Registradores de la propiedad, cuando conocieran la existencia de bienes de entidades locales no inscritos debidamente, se dirigirán al Presidente de la corporación, recordándole el cumplimiento de lo dispuesto por el párrafo 1º del citado artículo; y en su apartado 5º que los honorarios de los registradores por la inmatriculación o inscripción de bienes de las entidades locales se reducirán a la mitad.

Por tanto, el objeto de la inscripción, o sea, qué bienes de las Entidades Locales son inscribibles, queda en principio claro según el precepto anteriormente señalado: los bienes inmuebles y derechos reales de su propiedad. Y dada la remisión a la Legislación hipotecaria que se lleva a cabo debemos estar a lo dispuesto por el artículo 4 del Reglamento Hipotecario.

TERCERO.- Los sujetos intervinientes en el proceso de inscripción registral, en lo que hace a la parte Municipal, son el Alcalde-Presidente y el Secretario. El Alcalde-Presidente será el órgano Municipal encargado de acordar la inscripción, en cuanto que máximo representante de la Entidad Local, y por ser la inscripción registral un deber, en aplicación de lo dispuesto por el apartado 4º del artículo 36 del RBEL, cuando alude a que los registradores de la propiedad, como dijimos, cuando conocieran la existencia de bienes de Entidades Locales no inscritos debidamente, se dirigirán al Presidente de la Corporación, recordándole el cumplimiento de tal deber. Además, el Presidente dará el visto bueno al certificado expedido

por el Secretario, visto bueno que, como en todos los certificados de Secretaría, no se refiere, y bueno es traerlo a colación, al contenido del certificado, sino a la verificación de la autenticidad del mismo y de la competencia del funcionario encargado de su expedición.

Por su parte, el Secretario expedirá la certificación a la que nos hemos referido, certificación que debe en todo caso referirse al inventario de bienes aprobado por la Corporación. Especial relevancia cobran las certificaciones del Secretario en tanto que se constituyen en certificaciones administrativas de dominio. Así, si la certificación sobre la inscripción del bien concreto en el inventario resulta determinante para la inscripción en el Registro de la Propiedad en los casos de existencia de título a favor de la Entidad Local, esta importancia adquiere el carácter de decisiva en los casos de inexistencia del citado título.

CUARTO.- En definitiva, las certificaciones administrativas de dominio son un modo de inscripción excepcional y privilegiada, del que sólo pueden valerse, entre otros, los entes públicos de base territorial, como el caso de las Entidades Locales. Se regulan como hemos señalado, por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y por el artículo 303 del Reglamento Hipotecario, que alude a la necesidad de certificación con referencia a los inventarios o documentos oficiales que obren en poder del Jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de las fincas que hayan de inscribirse, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública o tenga facultad de certificar. Así pues, en los casos en los que no exista título de adquisición, la existencia del inventario resulta indispensable para lograr la inscripción registral.

Fuera ya del ámbito de las certificaciones administrativas de dominio reguladas del artículo 206 de la LH, y situándonos por tanto, en las certificaciones de régimen general, entendemos que la previsión del apartado 36.2 del RBEL en cuanto a que será suficiente para la inscripción registral, conforme a la Legislación hipotecaria, la certificación expedida por el Secretario de la Corporación, con relación al inventario aprobado por la misma, debe interpretarse en el sentido de dar cumplimiento también, a los requisitos establecidos por el artículo 303 del RH, que establece, en relación

con la citada certificación, que, sin perjuicio de los demás extremos exigidos por la Legislación administrativa aplicable, se hará constar en la misma:

- La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número, en su caso, y cargas reales de la finca que se trate de inscribir.
- La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real inmatriculable de que se trate y las de la finca a que se refiere la regla anterior.
- El nombre de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare.
- El título de adquisición o el modo como fueron adquiridos.
- El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca. Estos requisitos, de obligada inclusión, son pues requisitos compatibles y hasta coincidentes con los establecidos en el inventario.

Conforme al artículo 305 del RH, la certificación se presentará en el Registro correspondiente, solicitando la inscripción, acompañada de certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca. Si la finca carece de ella, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, más informe del Catastro.

Si el Registrador advirtiere la falta de algún requisito indispensable para ésta, según el artículo 303, devolverá la certificación advirtiendo el defecto, después de extender el asiento de presentación y sin tomar anotación preventiva. En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene admitido en sus Resoluciones de 27 de octubre y de 13 de marzo de 2007, que está excluido del alcance calificador del Registro de la Propiedad la valoración acerca de si el procedimiento seguido por la Administración es o no el que se debería haber utilizado.