



ASUNTO: BIENES

Reclamación previa a la vía civil por disputa entre particulares y el Ayuntamiento por terrenos ocupados.

306/11

FD

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 _____ noviembre de 2010, tiene entrada escrito del Ayuntamiento de XXX en el que se solicita informe en relación con reclamación previa a la vía civil por DON XXX y DOÑA XXX, en relación con la ocupación de una porción de terreno de 1,591 metros cuadrados que pretenden es de su propiedad.
- Junto con la solicitud se acompaña el expediente en el que constan los siguientes documentos:
 - Documento de interposición de la reclamación previa a la vía civil, suscrito por las personas antes reseñadas, presentado en el Registro General de la Delegación del Gobierno en Extremadura con fecha, 28/07/2011, nº de registro 31923/RG26688395.
 - Fotocopia del plano que fue presentada por los reclamantes junto con el escrito de interposición.



- Fotocopia de nota simple del Registro de la Propiedad, correspondiente a la finca 592 de XXX, así mismo aportada por los reclamantes.
- Nota manuscrita con anotaciones diversas indeterminadas.
- Documento denominado "*DENUNCIA Y SOLICITUD SOBRE INTROMISIÓN EN BIENES INMUEBLES*", suscrito así mismo por las mismas personas, presentado en el Registro General del Ayuntamiento con fecha 04/11/2011, nº de registro 2011/2020.
- Hacia finales del mes de enero se contactó con el Ayuntamiento, que informó que los terrenos estaban ocupados por una especie de parque a orillas del arroyo de XXX. Con el fin de concretar aspectos de interés para el informe se solicitó documentación gráfica descriptiva de los terrenos, para concretar su delimitación y su situación en el planeamiento (clasificación del suelo, calificación y usos y, si viniera establecida, la ordenación detallada) y con respecto a un arroyo que discurre lindero a los mismos, sin que al día de la fecha haya sido facilitada.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- ✚ Constitución Española de 1978.
- ✚ Código Civil (CC).
- ✚ Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- ✚ Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC).
- ✚ Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por el Decreto de 8 de febrero de 1946 (TRLH).
- ✚ Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL).
- ✚ Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales (ROF).



- ✚ Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH).

III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. El demandante insta la reclamación previa a la vía civil prevista en el artículo 212 del ROF, regulada con carácter general en los artículos 120 a 124 de la LRJPAC. En el caso que nos ocupa interesa especialmente el artículo 124 citado que obliga al órgano que resuelva el procedimiento a notificar la resolución adoptada, estableciendo el apartado 2 de dicho precepto que "2. *Si la Administración no notificara su decisión en el plazo de tres meses, el interesado podrá considerar desestimada su reclamación al efecto de formular la correspondiente demanda judicial.*" El plazo para resolver deberá contarse a partir del momento en el que el escrito de interposición tuvo entrada en el Registro General del órgano al que se dirige la reclamación, el cual no consta en los antecedentes. En cualquier caso, si tomamos como referencia la fecha de entrada en el Registro de la Delegación del Gobierno, 28 de julio de 2011, añadiendo los tres días que como máximo se disponen para remitirlo y otros tres días del servicio de correo, podría conjeturarse que el Ayuntamiento recibió el escrito hacia el 5 de agosto de 2011, cumpliéndose el plazo de tres meses el día 5 de noviembre de 2011. A partir de dicha fecha el reclamante está en condiciones de considerar desestimada la reclamación previa, estando a partir de entonces en condiciones de interponer la correspondiente demanda judicial.

2º. Entrando en el fondo del asunto, del estudio de los antecedentes facilitados, se deduce que nos encontramos ante la existencia de una porción de terreno que está en posesión del Municipio (probablemente con el carácter de dominio público), cuya titularidad y posesión es reclamada por quienes se consideran dueños legítimos en virtud de la inscripción registral a su favor de una finca en la que estarían incluidos los terrenos en cuestión, lo que pretenden sustentar en dos documentos que aportan como prueba documental, la fotocopia de la nota simple del Registro de la Propiedad y fotocopia de un plano, y en un informe pericial de parte emitido por un perito contratado por los propios solicitantes (no aportado) y en la testifical, que propondrán llegado el caso.

Las pruebas aportadas en modo alguno son concluyentes para acreditar lo reclamado, porque la inscripción registral supone una presunción de la existencia,



pertenencia y posesión de la finca a favor de su titular, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del TRLH, pero en modo alguno, como reiteradamente lo tiene declarado el Tribunal Supremo, atribuye la titularidad y la posesión de manera terminante y, menos aun, cuando se trata de bienes de dominio público, en este sentido es significativa la Sentencia nº 64 de 5 de febrero de 1999: *"QUINTO.- En el motivo tercero se alega infracción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria; el motivo no puede prosperar. Es jurisprudencia reiterada que el principio de exactitud registral contiene una presunción iuris tantum, por lo que puede ser destruida mediante prueba en contrario. Consecuencia de ello es que los asientos practicados en el Registro conllevan una presunción de exactitud hasta que se demuestre o acredite en debida forma su discordancia con la realidad extrarregistral, dado que dichos Registros carecen de una base física fehaciente en cuanto lo cierto es que reposan sobre las manifestaciones de los otorgantes, razón por la cual el instituto registral no puede responder de la exactitud de las circunstancias y datos fácticos ni por consiguiente de los relativos a las fincas; asimismo se declara en sentencia de 26 de abril de 1986 que el principio de legitimación, que presume la existencia de los derechos inscritos tal y como constan en el asiento y su posesión, no es aplicable cuando intenta oponerse a una titularidad de dominio público, pues esta es inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada. Por ello y acreditado que la realidad extrarregistral no corrobora los datos físicos que constan en los títulos causantes de los asientos registrales a favor de AAAAAAAA, S.A., es procedente la anunciada desestimación del motivo. Lo razonado conduce a la desestimación del motivo cuarto en que se alega infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria ya que la fe pública registral opera en relación a la titularidad, extensión y existencia de los derechos reales inscritos, pero no cubre los datos o circunstancias de mero hecho que consten en el Registro o que sirvan de soporte material a los derechos inscritos, por lo que éste no responde de que sean exactos los datos descritos de la finca inmatriculada."*

Por lo que respecta al plano, no merece tal calificación, por cuanto no figuran escala, medidas, cotas, linderos, etc., y no hay constancia de la persona que lo ha elaborado ni de su titulación, careciendo por tanto de las más elementales características de una prueba pericial. Consideradas en su conjunto ambas pruebas, la inscripción y el croquis, sus superficies son discordantes, ya que la suma de las superficies delimitadas en el croquis es de 19.446 metros cuadrados,



en tanto que la que consta en la inscripción registral es sensiblemente superior, 24.637 metros cuadrados, y tampoco puede hacerse una delimitación precisa, al no determinar el croquis los linderos para poderlos comparar y cotejar con los que constan en la inscripción.

3º. Debe tenerse en cuenta que el artículo 4.1.d) de la LBRL confiere a los Municipios, en su calidad de Administraciones Públicas Territoriales y dentro de la esfera de sus competencias, diversas potestades entre las que se incluyen "d) *Las potestades expropiatoria y de investigación, deslinde y recuperación de oficio de sus bienes.*"

Pese a ser indudable la posesión de los terrenos por el Ayuntamiento, el propio reclamante así lo reconoce en su escrito de reclamación, parece haber ciertas dudas sobre su titularidad, porque el Ayuntamiento carece de título o si lo tiene no lo ha incorporado al expediente, en tanto que los hermanos Benegas Becerras aportan su inscripción registral, si es que los terrenos en litigio están efectivamente dentro de la delimitación de la finca inscrita, lo que en modo alguno se ha acreditado con las pruebas aportadas hasta el momento. Por ello, sería conveniente que el Ayuntamiento hiciera uso de la potestad de investigación que le otorga el citado artículo 4 de la LBRL (reiterada en el artículo 44.1.a) del RBEL) que, como señala el artículo 45 de la norma reglamentaria, es la facultad que tienen las Corporaciones Locales respecto de "... *la situación de los bienes y derechos que se presuman de su propiedad, siempre que ésta no conste, a fin de determinar la titularidad de los mismos.*", procedimiento que puede iniciarse de oficio o por denuncia de los particulares. Con carácter previo a su inicio el RBEL exige en el artículo 46 un requisito, la realización de un estudio previo sobre la procedencia del ejercicio de la acción investigadora, cumplido esto, si el estudio determina su procedencia se incoará el expediente, con la tramitación prevista en los artículos 49 a 53 de la misma norma, que sucintamente se detalla:

1º. Acuerdo de iniciación del expediente y publicación en el BOP y tablón de anuncios por plazo de quince días.

2º. Traslado del acuerdo de iniciación a las Administraciones Estatal y Autonómica.

3º. Admisión de alegaciones por plazo de un mes a contar desde la terminación de la publicación del anuncio y notificación personal a los afectados en el expediente, caso de ser conocidos y estar identificados.



4º. Apertura de un período de pruebas.

5º. Efectuadas y valoradas las pruebas se pondrá de manifiesto el expediente para alegaciones por plazo de diez días a las personas a quienes afecte la investigación que hubieren comparecido.

6º. Resolución del expediente por el Pleno de la Corporación que, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2.j) de la LBRL, es el órgano con atribuciones para *"El ejercicio de las acciones administrativas y judiciales"*, tal y como reiteradamente viene exigiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas la STS de 28 de mayo de 1992), previo informe del Secretario de la Corporación.

7º. Si la resolución es favorable, se procederá a la tasación del bien y a su inclusión en el inventario, y la adopción de las medidas tendentes a la efectividad de los derechos de la Corporación.

Finalmente, procede realizar las siguientes consideraciones:

1º. Conforme a lo dispuesto en el artículo 55.1 del RBEL, *"El conocimiento de las cuestiones de naturaleza civil que se susciten con ocasión de la investigación practicada corresponderá a la jurisdicción ordinaria."*

2º. Si la resolución del expediente es favorable, el Ayuntamiento está en condiciones de adoptar las medidas tendentes a la efectividad de sus derechos y, en su caso, el ejercicio de las facultades de promover y ejecutar el deslinde entre los bienes de su pertenencia y los de los particulares, cuyos límites fueran imprecisos o sobre los que existieren indicios de usurpación, y recobrar por si la tenencia de sus bienes de dominio público en cualquier tiempo.

3º. Además, el expediente tramitado debidamente con resolución favorable al Ayuntamiento, constituiría una prueba lo suficientemente sólida para destruir de manera contundente la presunción de posesión que la inscripción registral otorga a los reclamantes, ante la eventual demanda que es de prever interpondrán. Si al mismo tiempo está auspiciada por la condición de dominio público de los terrenos en cuestión, la posición es de una firmeza tal que resulta inatacable.

Badajoz, marzo de 2012.