

La Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de _____, solicita un informe jurídico relativo al procedimiento a seguir para inscribir en el Registro de la Propiedad un inmueble.

ANTECEDENTES DE HECHO

En su escrito de petición de informe dirigido a este Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales la Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de _____ expone:

"En el Ayuntamiento de _____ hemos conseguido nueva información sobre el edificio abandonado de la antigua cooperativa, sito en la calle _____ n.º 1 (referencia catastral _____) de esta villa. Se tramitó con el Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales una solicitud de autorización judicial de entrada en el inmueble, ya que no había forma de contactar con la presunta propietaria del inmueble, una cooperativa completamente inactiva de la que no quedan socios ni administradores.

Se consiguió la autorización judicial y se inspeccionó, quedando constancia del mal estado de la edificación. Nos remitimos como antecedentes a toda la documentación que ya posee la Diputación Provincial de Cáceres en relación con esta autorización.

La cuestión se ha complicado con posterioridad. El servicio de archivos de la Diputación Provincial de Cáceres ha traído a la casa consistorial los archivos municipales organizados, y a finales de 2025, al revisar el índice de la documentación, hemos hallado que en el archivo n.º 594 constaba un documento de 1993 1994 con el título "Almazara". Al abrir el archivo, hemos hallado un cuaderno en el que



DIPUTACIÓN DE CÁCERES

ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

constan los prensados de aceite que hacía cada uno de los vecinos de la villa en dicho edificio.

Luego de preguntar a varios de los vecinos que constan en dicho documento sobre el significado de dichos papeles, hemos hallado que el edificio estuvo siendo gestionado en aquella época por el propio Ayuntamiento de _____, al haber dejado de funcionar la cooperativa, y creen que la gestión municipal de la almazara deriva de que el edificio no era realmente privado como pensábamos, sino un edificio municipal no inventariado.

Para entender la cuestión de esa supuesta propiedad municipal, hay que remontarse al año 1795. Durante varios siglos, todas las tierras que circundaban el casco urbano de la villa formaban una gran finca conocida como "_____", propiedad feudal de los marqueses de _____. Debido a la mala gestión de los administradores locales, la villa había quedado casi abandonada en el siglo XVIII.

Para repoblarla, en 1795 el marqués firmó con el concejo una "Escritura de Concordia", que constituía un censo enfiteútico sobre "_____", en el que el común de los vecinos adquirió el dominio útil de las tierras, quedándose el marquesado con el derecho a cobrar el "onceno", la undécima parte de los productos producidos. La Escritura de Concordia entró en vigor el 11 de diciembre de 1802, cuando fue ratificada por el Consejo de Castilla.

Pocos años después de esto, las Cortes de Cádiz acordaron en 1811 abolir los señoríos, hecho que no entró en vigor definitivamente hasta 1837 por el enfrentamiento continuo entre liberales y absolutistas. Esto produjo en toda España numerosos pleitos entre los antiguos señores y los nuevos ayuntamientos, de difícil resolución por los continuos

cambios políticos que se sucedieron en España, hasta que la Constitución de 1876 estabilizó las instituciones.

En este contexto histórico, el Ayuntamiento de _____ demandó a los marqueses reclamando no pagarle el "onceno", alegando que se trataba de un tributo de carácter señorial, y por lo tanto abolido. Los marqueses replicaron judicialmente, señalando que el régimen señorial había sido ya abolido en _____ mediante la Escritura de Concordia de 1795, anterior a la abolición de 1811, y lo que existía en _____ era una propiedad privada de régimen civil sometida a derechos reales.

El pleito entre el Ayuntamiento de _____ y los marqueses se planteó por primera vez en 1821. Cuarenta años después, en 1861, el Tribunal Supremo falló definitivamente a favor de la validez del "onceno" como derecho real, ordenando al pago de las cantidades pendientes. Sin embargo, el marqués que había en esta época no tenía hijos, por lo que antes de fallecer decidió entregar dicho derecho real al Ayuntamiento de _____, a cambio de quedarse el marqués con varias parcelas en los alrededores, entre las cuales destacaba la llamada "Cerca Grande", ubicada inmediatamente al este del casco urbano.

La "Cerca Grande" solamente fue durante unos años propiedad del marqués de Cerralbo, que en dicha herencia la había adquirido junto con el castillo de _____. Este marqués falleció sin hijos y estuvo durante varias décadas su herencia yacente. En este proceso se entregó al Ayuntamiento de _____ la "Cerca Grande", a cambio de que el Ayuntamiento tramitase la venta del castillo de _____, que fue adquirido en 1970 por el pintor Pablo Palazuelo.

Con la adquisición de la "Cerca Grande", el Ayuntamiento de _____ obtuvo terrenos que ahora son demaniales, al haberse destinado a la construcción en ellos de los actuales cuartel



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

de la Guardia Civil, guardería, colegio, polideportivo y piscina. A diferencia de "_____", en el sitio concreto de la "Cerca Grande" se adquirió la propiedad municipal plena, y no un mero derecho real de cobro. La cooperativa forma un continuo geográfico con dicha cerca, y no nos consta que haya tenido nunca propietario alguno.

En este contexto, la hipótesis más lógica es que la cooperativa formaba parte de la "Cerca Grande", de la que está separada únicamente por la carretera de entrada a la villa.

Según los testimonios vecinales, el Ayuntamiento de _____ habría cedido el uso del terreno a la cooperativa, y no la propiedad, lo que explica que no conste claramente la propiedad en las escrituras sociales, y que tampoco inscribieran dicho edificio en el Registro de la Propiedad.

Tras haber abandonado la cooperativa el edificio, el Ayuntamiento de _____ habría continuado con la gestión de un edificio propio, de lo que hay constancia desde 1993, por lo que se habría cumplido el período de treinta años establecido en el artículo 1959 del Código Civil, prescribiendo cualquier derecho de uso que hubiera tenido la antigua cooperativa.

Por todo lo expuesto, **desde el Ayuntamiento de _____ solicitamos informe sobre el procedimiento a seguir para incribir en el Registro de la Propiedad dicho inmueble a nombre del Ayuntamiento, en el contexto de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y 206 de la Ley Hipotecaria.**

En _____ a 3 de marzo de 2026

La Alcaldesa _____ "

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA: Es preciso partir de que las Entidades locales tienen el deber de inventariar su patrimonio y de formar y aprobar el Inventario de todos sus bienes, así como rectificarlo anualmente; lo cual no impide que pueda acordarse puntualmente la incorporación de un bien determinado en cualquier momento.

Asimismo, el artículo 32.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), precepto básico, establece la obligación general de las Administraciones públicas de inventariar los bienes y derechos que integran su patrimonio, haciendo constar, con el suficiente detalle, las menciones necesarias para su identificación y las que resulten precisas para reflejar su situación jurídica y el destino o uso a que están siendo dedicados.

En este contexto, se entiende por título, a los efectos de la inscripción registral, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, y que hagan fe en cuanto al contenido objeto de inscripción por sí solo o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite, según indica el artículo 33 del Reglamento Hipotecario(RH), aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947.

De esta forma, son títulos inscribibles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (LH), los que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno y sus agentes. Por su parte, el art. 34 RH considera documentos auténticos los expedidos por el Gobierno o por su autoridad o “funcionarios competentes para darlos y que deben hacer fe por sí solos”.

Por otra parte, los artículos 85 del Texto Refundido de Régimen Local (TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril y 36 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de

junio, precisan que, para la inscripción registral, será suficiente la certificación que, con relación al Inventario de bienes, expida el Secretario con el visto bueno del Alcalde.

Pues bien, sobre la base de los preceptos anteriormente citados se ha querido deducir que las Corporaciones locales, tanto para inmatricular, como para cualquier tipo de inscripción registral de bienes inmuebles, pueden hacerlo mediante certificación del Secretario.

Y así, a primera vista, podría parecer que, por la mera presentación de un certificado de la Secretaría del ayuntamiento, se crearía un derecho dominical aun cuando éste no haya sido originado con arreglo a las leyes y conste de modo fehaciente.

Sin embargo, lo cierto es que la facultad de certificar del Secretario para inscribir los bienes no se refiere más que a la inmatriculación o primera inscripción, o lo que es lo mismo, sólo cuando los bienes inmuebles no hayan estado nunca inscritos en el Registro.

Por ello, lo primero que se ha de hacer desde la Secretaría del Ayuntamiento de _____ es acudir al Registro de la Propiedad para comprobar si el bien en cuestión está o no inscrito a favor de alguien, es decir, si no está inmatriculado, porque en el caso de que sí lo estuviera, la emisión de certificación sería totalmente improcedente.

Asimismo, es preciso indicar que la certificación del Secretario es un medio “excepcional”. Y ello porque sólo ante la imposibilidad de acudir a los medios ordinarios puede utilizarse este medio extraordinario, y así lo puso de manifiesto desde antiguo la STS de 11 de junio de 1963.

A mayor abundamiento, la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado (RDGR) de 24 de noviembre de 1960 también estimó que estas certificaciones constituyen un medio “supletorio” de inmatriculación y de carácter “excepcional”. Así ha sido desde que el artículo 153 de la Ley Municipal de la

República de 1935 reconoció, a nivel de legislación local, la posibilidad de inmatricular los bienes municipales a través de la certificación del Secretario. Los artículos 206 LH y 303 RH así lo afirman con meridiana claridad.

SEGUNDA: Pero, no solo la certificación es un medio excepcional, subsidiario y sólo utilizable por entes públicos para inmatricular o acceder por primera vez al Registro una finca, sino que es preciso concretar aún más. Las certificaciones sólo sirven para inmatricular el dominio de las fincas; y, por tanto, no son adecuadas para inscribir los derechos que recaen sobre cosa ajena, y en concreto las servidumbres de pastos (RDGR de 23 de noviembre de 1972), ya que los derechos reales por su naturaleza no pueden posibilitar la apertura de un folio registral (art. 7 LH). Tampoco eran aptas las certificaciones para restablecer el “tracto sucesivo” (RDGR de 12 de diciembre de 1953 y 11 de noviembre de 1992), ni para hacer constar los excesos de cabida (RDGR de 23 de noviembre de 1972).

Actualmente, la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 37, precepto que resulta de general aplicación, amplía las posibilidades de acceder al Registro a través de la certificación como título inscribible. Así, la certificación será título suficiente para acceder al Registro mediante nota marginal para hacer constar:

- Las agrupaciones, segregaciones y divisiones de fincas (art. 37.1 LPAP).
- Para reanudar el tracto sucesivo cumpliendo los requisitos a que hace referencia el art. 37.3 LPAP.
- Para la inscripción de deslindes.

Además, mediante Acta pueden hacerse constar en el Registro las afectaciones, adscripciones y mutaciones demaniales (art. 83.1 LPAP).

De esta forma, ante la certificación de Secretaría que se presente, el Registrador ejercerá su función calificadora conforme al artículo 18 LH y decidirá sobre la inscripción. La función calificadora se extiende a la competencia del órgano, a la

congruencia de la resolución, a la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento y a los obstáculos que surjan del Registro (art. 99 RH).

En definitiva, siguiendo al destacado civilista ROCA SASTRE, se puede decir que los requisitos para poder inmatricular bienes municipales son los siguientes:

- Sólo cabe utilizar la certificación del Secretario cuando no exista título de dominio inscribible. Y en el supuesto planteado, según se indica en la propia solicitud de informe, la propiedad del inmueble en cuestión se habría adquirido por usucapión o prescripción adquisitiva, es decir por el transcurso ininterrumpido de 30 años, circunstancia que se debería poner en conocimiento del Registrador.
- Que la finca no esté inmatriculada a nombre de otra persona.
- Que la certificación sea expedida por duplicado por el Secretario con el visto bueno del Alcalde.
- Se habrá de expresar en ella que se expide con referencia al Inventario de bienes y demás documentos oficiales.
- Que en ella figuren todos los datos a que hace referencia el art. 303 RH y si algún dato no consta se indicará así, cumplimentando, en consecuencia, los que sean posibles.
- Adjuntar a la certificación la referencia catastral, base gráfica catastral y plano (art. 51.4 RH).

TERCERA: En cuanto al procedimiento a seguir, la certificación se presentará por duplicado en el Registro de la Propiedad interesando la inscripción. Si el Registrador advierte falta o defecto indispensable para inscribir, la devolverá; no sin

antes extender asiento de presentación y sin tomar anotación preventiva. Una vez subsanada la falta, volverá a presentarse.

Transcurridos treinta días desde la presentación sin practicarse la inscripción, podrá acudir en queja ante el Juez de la Jurisdicción Civil, que instará informe del Registrador y, si no justifica el impedimento de la inscripción, ordenará su práctica.

Eso sí, conviene tener presente que no procederá la inscripción:

- Si ésta resultara contraria o estuviera en contradicción con los asientos del Registro.
- Si coincide, aunque sea parcialmente o en algunos detalles, con fincas ya inscritas. Contra la negativa del Registrador a inscribir o contra las deficiencias señaladas cabe interponer recurso gubernativo (arts. 66 LH y 112 y ss. RH).

De esta forma, vistos los anteriores antecedentes de hecho, así como la exposición jurídica aquí enumerada, puede formularse la siguiente,

CONCLUSIÓN

ÚNICA: En virtud de lo expuesto, lo primero que debe hacerse es, sobre la base de los datos del Catastro y demás antecedentes que acrediten la posesión y propiedad de la finca, acordar inscribir la finca en el Inventario de Bienes y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad solicitándolo mediante instancia del Registro, conforme al procedimiento descrito; instancia a la que se adjuntará la Certificación del Secretario, con los requisitos anteriormente descritos.