

INFORME EN RELACIÓN A LA TITULARIDAD DE UN BIEN MUNICIPAL SOLICITADO POR EL AYUNTAMIENTO DE XXXX

Mediante escrito de fecha 9 de abril de 2024, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de xxxx solicita un informe en relación a la titularidad de un bien municipal y a la incidencia generada como consecuencia de la solicitud formulada por el propietario de un bien colindante conocido como “El C.”.

Se acompaña a la solicitud la siguiente documentación:

- Antecedentes sobre el ofrecimiento del Ministerio de Hacienda al Ayuntamiento para la compra de “El C.” en 1973.
- Solicitud de certificado del Inventario de Bienes presentada por el propietario de “El C.”.
- Contestación del Ayuntamiento a dicha solicitud.
- Escritura de la adquisición mediante subasta de la finca en que se ubica “El C.” de 1977 y escritura de compraventa posterior de 1994.
- Nota simple del Registro de la Propiedad de la finca en que se ubica “El C.”.
- Ficha del Inventario de Bienes relativa a la “Zona Verde El C.” de 2004.
- Fichas del Inventario de Bienes de las calles adyacentes.
- Certificación catastral de la parcela correspondiente a “El C.”.
- Fotos aéreas de la zona.
- Planos catastrales de la zona de 1978.
- Información sobre las Normas Subsidiarias de 1997 anteriores al PGOU.

Con fecha 12 de abril de 2024 el Ayuntamiento aportó la siguiente documentación complementaria:

- Datos del Inventario de Bienes de 1992 en relación al bien municipal.

Por parte de este Servicio Cuarto Espacio de la Diputación Provincial de Zaragoza se informa lo siguiente:

1.- En relación al bien municipal denominado “Zona Verde El C.”.

En el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de xxxx de 2004 consta como bien de dominio y uso público el inmueble “Zona Verde El C.” de 4.682 m².

En el Inventario de Bienes del año 1992 constaba como bien de dominio y uso público “Pinar del C.” con una superficie de 4.000 m².

No consta el título de dominio ni está inscrito en el Registro de la Propiedad.

En los planos de Catastro de 1978 ya aparecen los terrenos como zona libre equiparada a vía pública y no forman parte de ninguna parcela catastral de titularidad privada.

El título de propiedad de “El C.” acredita la propiedad de una superficie según medición de 1.458 metros cuadrados. Así consta también en la inscripción en el Registro de la Propiedad. En la actualidad la parcela consta en el Catastro con una superficie de 1.482 metros cuadrados.

Por lo tanto, el título de propiedad y la inscripción en el Registro de la Propiedad acreditan la propiedad del recinto de “El C.” con la superficie citada y no acredita en absoluto la propiedad de la zona verde contigua. Además, estos datos son coherentes con los obrantes actualmente en el Catastro.

El dato de los linderos que constan en el título y en el Registro de la Propiedad (derecha, xxxx; izquierda, xxxx) podría en principio hacer dudar de la titularidad pública de parte de la zona verde, pero a la vista del plano catastral de 1978 se comprueba que a esa fecha no constaban parcelas de titularidad privada colindantes con “El C.”, lo que confirmaría la prescripción adquisitiva a favor del Ayuntamiento conforme al artículo 1.959 del Código Civil de haber existido en algún tiempo esas parcelas.

En cualquier caso, esas hipotéticas fincas no eran propiedad del Ministerio de Hacienda, como se desprende del propio título, y no podían por lo tanto en ningún caso ser transmitidas a favor de los adquirentes de “El C.”.

Aunque el inventario municipal es un mero registro administrativo que por sí solo no crea derechos a favor de la Corporación, su aprobación constituye un acto administrativo que está dotado de presunción de validez conforme al artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Frente a la presunción de titularidad municipal, cualquier tercero que considere que ostenta mejor derecho sobre los bienes podría ejercer las acciones civiles correspondientes.

2.- En relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad del bien municipal.

De conformidad con lo señalado en el artículo 43.1 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, “las Entidades locales aragonesas deben velar por la conservación, defensa, recuperación y mejora de los bienes y derechos de su patrimonio, y tienen la obligación de ejercitar todos los medios, acciones y recursos en su defensa”.

En relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad, el artículo 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, establece 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”.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 176 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón:

1. Las entidades locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

2. Para la inmatriculación de sus bienes será 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.

En desarrollo de la Ley aragonesa, el artículo 42 del Reglamento de Bienes regula la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad en estos términos:

1. Las Entidades locales deberán inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales susceptibles de ello, así como hacer constar las actuaciones que incidan sobre los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria y, en su caso, en la legislación urbanística.

2. Para la inmatriculación de sus bienes será 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.

La inmatriculación de los bienes de las entidades locales se realizará en los términos previstos en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946.

Tal y como ha podido constatar este Servicio en sus funciones de asistencia a los municipios, es muy frecuente que los Ayuntamientos no hayan inscrito en el Registro de la Propiedad sus bienes de dominio y uso público, lo cual no impide que se puede proceder a su inscripción en cualquier momento.

Por ello, se recomienda al Ayuntamiento de xxxx que inicie los trámites oportunos para la inscripción de sus bienes en el Registro de la Propiedad.

CONCLUSIONES

1.- Aunque el inventario municipal es un mero registro administrativo que por sí solo no crea derechos a favor de la Corporación, la documentación obrante en el Ayuntamiento constituye presunción de titularidad municipal sobre la “Zona Verde El C.”.

2.- El título de propiedad del inmueble “El C.” no acredita que forme parte del mismo la zona verde colindante.

3.- Cualquier tercero que considere que ostenta mejor derecho sobre los bienes puede ejercer las acciones civiles correspondientes.

4.- El Ayuntamiento, en cumplimiento de la legislación vigente de régimen local, debe velar por la conservación, defensa, recuperación y mejora de los bienes y derechos de su patrimonio, y tiene la obligación de ejercitar todos los medios, acciones y recursos en su defensa.

5.- Se recomienda al Ayuntamiento de xxxx que inicie los trámites oportunos para la inscripción de sus bienes en el Registro de la Propiedad.

Este informe se emite sin perjuicio de otro criterio mejor fundado en derecho.

Zaragoza, a 22 de abril de 2024